

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**SUMILLA.-** Los jueces al momento de resolver la controversia se encuentran facultados a declarar de oficio la nulidad manifiesta de un acto jurídico que conocen, aplicando las causales a que se refiere el artículo 219 del Código Civil, por lo que no se contraviene lo dispuesto en el artículo séptimo del título preliminar del Código Civil

Lima, treinta de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Visto el expediente número cuatro mil ochocientos cinco – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. RECURSO DE CASACION:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada** (fojas 1529), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciocho, de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis (fojas 1466) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima la cual revocó la sentencia apelada contenida en la Resolución número veintisiete, de fecha trece de marzo de dos mil catorce (fojas 864) en cuanto declara infundada la demanda en el extremo referido a la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce; reformándola declararon fundado dicho extremo, en consecuencia se declara nulo el citado acto jurídico; declarándose además que la ineficacia declarada con respecto al primer extremo de la demanda es inoponible para IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete (folios 315 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales: **a) Violación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y a la motivación de resolución**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**judicial**, sosteniendo que la Sala Superior concluye que no procedió de buena fe porque cuando se suscribió la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, aun no se había extendido la Escritura Pública de Compraventa por Ice Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada a favor de Héctor Manuel Angulo Salas, razonamiento que es incoherente y carente de justificación, ya que éste último adquirió la propiedad del inmueble sub judice mediante minuta de Compraventa de fecha diez de mayo de dos mil doce, consentimiento que perfeccionó la adquisición del derecho de propiedad; agrega que no se ha considerado que la minuta en mención fue elevada a Escritura Pública el dieciséis del mismo mes y año, y que en tracto sucesivo la minuta de Compraventa de fecha catorce de mayo de dos mil doce se elevó a Escritura Pública el veintinueve del mismo mes y año; puntualiza que el acto jurídico de Compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce resulta cierto y no una ficción, porque consta el pago del impuesto a la renta y de alcabala, así como la fe notarial de los cheques por los que se abonó el precio de venta del predio, y que la recurrida yerra al señalar que su mala fe está probada porque su Acta de Junta General de fecha cuatro de mayo de dos mil doce fue celebrada pese a que el Gerente de Ice Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada recién fue nombrado el siete del citado mes y año, toda vez que dicho representante fue elegido en la Junta General de fecha treinta de abril de dos mil doce, lo cual quedó inscrito el siete de mayo de dos mil doce en el Registro de Personas Jurídicas; **b) Vulneración al principio de congruencia procesal**, expresando que la recurrida ha declarado la nulidad del contrato contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce por la causal de fin ilícito previsto en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil no invocada en el escrito de demanda, lo que configura además un fallo extra petita, agrega que la recurrida no ha sustentado por qué ha participado en el encubrimiento de un supuesto ilícito y que el artículo 220 del Código Civil no exime al juzgador de actuar pruebas ni de debatir sobre las causales manifiestas, aspecto que no ha sido advertido por el Colegiado Superior ya que no se ha actuado pruebas ni

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4805-2016

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

se ha debatido en el proceso sobre la causal en comento; acota que se ha transgredido lo preceptuado en el inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, pues el extremo de la declaración de inoponibilidad ordenada carece de sustento, en la medida que ha sido decidida sin el respaldo de un petitorio propuesto en la demanda; y, **c) Vulneración del artículos 70 de la Constitución Política del Perú, y artículos 140, 141, 923, 1351, 1354, 1362, 1373, 1529 y 2013 del Código Civil**, arguyendo que la decisión impugnada conculca su derecho de propiedad que ostenta sobre el inmueble sub judice en virtud al acto jurídico de Compraventa del predio sub judice contenido en la minuta de fecha catorce de mayo de dos mil doce, elevada a Escritura Pública el veintinueve del mismo mes y año, que recoge la manifestación libre y voluntaria de las partes contratantes según las reglas de la buena fe registral y común intención de las partes, además el mencionado negocio jurídico no adolece de algún vicio que lo invalide.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** De la revisión de autos se advierte que **Javier Antonio Irujo Copaira y José Luis Irujo Copaira**, accionistas de la empresa IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada, interpone demanda (fojas 152), subsanada (fojas 185 y 198), interponen como **primera pretensión principal** que se declare la ineficacia del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, celebrado por IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada como vendedor a favor de Héctor Manuel Angulo Salas como comprador, respecto del inmueble ubicado en la Avenida El Sol número 394, 394-A, 396, 396-A y 398 del Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima. Invoca el artículo 161 del Código Civil, como **segunda pretensión principal** que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, celebrado por Héctor Manuel Angulo Salas como vendedor a favor de Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada como comprador, respecto del referido inmueble. Invoca las causales contenidas en los incisos 5 y 6 del artículo 219

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

del Código Civil por simulación absoluta y por no revestir la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Como **pretensión accesorio** solicita la cancelación del asiento C0003 de la Partida número 07002212 del Registro de la Propiedad Inmueble así como la cancelación del asiento que genere la solicitud de inscripción que se refiere a la compraventa celebrada entre Héctor Manuel Angulo Salas y Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada. Como fundamentos de su demanda refiere, en cuanto a la primera pretensión principal, que se ha efectuado el nombramiento del representante legal y Gerente General de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada, Daniel Alberto Escobar Delgado, de manera irregular al haber intervenido en la escritura pública de compraventa de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce sin tener representación alguna de la sociedad. Con respecto a la segunda pretensión principal, sostienen que la empresa Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada a través de su Gerente General Augusto Fernando Mujica Tejada adoptó el acuerdo de comprar el citado inmueble, el cuatro de mayo de dos mil doce, esto es, con anterioridad a la inscripción fraudulenta del nombramiento de Daniel Alberto Escobar Delgado como Gerente General de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada que fue el siete de mayo de dos mil doce y con anterioridad a la firma de la minuta entre esta última y Héctor Manuel Angulo Salas de fecha catorce de mayo de dos mil doce, por lo que refiere que la compraventa del inmueble adolece de simulación absoluta por cuanto solo se ha efectuado la transferencia con la finalidad de causar un daño patrimonial a la empresa IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada.

**SEGUNDO.-** Admitida la demanda mediante la Resolución número tres, de fecha doce de octubre de dos mil doce (fojas 207), y luego de haber corrido el traslado a las partes; **Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada** (fojas 528), se apersona al proceso y absolviendo los términos de la demanda, señala haber adquirido el citado predio de manera lícita habiendo tomado posesión inmediata después de la firma ante notario público y efectuado la cancelación respectiva, agrega que el inmueble *sub litis* les fue ofrecido por Héctor Manuel

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Angulo Salas y que al estar interesada en su adquisición efectuaron las averiguaciones del caso y pagaron el precio de compra a dicha persona, señalando además que Héctor Manuel Angulo Salas, en anteriores ocasiones, ya les había ofrecido otros inmuebles, habiéndose concretado las compraventas sin la existencia de ninguna irregularidad.

**TERCERO.-** Por su parte, el Notario Público, **Manuel Forero Calderón** (fojas 502), contesta la demanda señalando no haber participado en los actos materia de demanda, habiendo ceñido su labor a la legalización de actas de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada, requiriendo a las partes los documentos necesarios, añade que en el supuesto que hubiera sido sorprendido con documentos supuestamente falsificados, ello no implica que haya participado en la formación de los actos ilícitos.

**CUARTO.-** Tramitada el proceso conforme a su naturaleza, en rebeldía de los demandados Daniel Alberto Escobar y Héctor Manuel Angulo Salas, por sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número veintisiete, de fecha trece de marzo de dos mil catorce (fojas 864) el **Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** declaró fundada en parte la demanda en el extremo referido a la ineficacia del acto jurídico, declarándose en consecuencia la ineficacia del acto jurídico referido al contrato de compraventa celebrado entre IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada y Héctor Manuel Angulo Salas contenido en la escritura pública de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, e infundada la demanda en el extremo referido a la nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa celebrado entre Héctor Manuel Angulo Salas y Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada contenido en la escritura pública de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, consecuentemente al haberse establecido la validez del referido acto jurídico se declara que la ineficacia declarada con respecto al primer extremo de la demanda es inoponible para la demandada Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, al haber quedado

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

establecido en cuanto a la primera pretensión principal que la transferencia suscrita entre el Gerente General de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada, Daniel Alberto Escobar Delgado, resulta ineficaz ya que este último no gozaba de representación para disponer a favor del comprador Héctor Manuel Angulo Salas. De otro lado, en cuanto a la segunda pretensión principal, el juez de la causa la declara infundada al haberse establecido que la participación de la demandada Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada en el acto jurídico cuestionado se ha realizado de buena fe y en merito a la información que obra en el registro, puesto que a la data de la suscripción de la escritura pública de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, Héctor Manuel Angulo Salas, aparecía como propietario del inmueble *sub litis*; asimismo, el juez concluye que habiéndose desestimado las causales de nulidad invocadas en la demanda, los alcances de la declaración de ineficacia no resultan oponibles al derecho de la adquirente Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, considerando su condición de tercero sin responsabilidad alguna en el negocio declarado ineficaz y además al no haberse desvirtuado la buena fe de su actuación.

**QUINTO.-** Habiendo los demandantes solamente apelado el extremo de la sentencia que declara infundada la nulidad de la segunda transferencia, la **Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima** mediante Resolución número dieciocho, de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis (fojas 1466) revocó la sentencia apelada, en el extremo que declara infundada la demanda referido a la nulidad de Acto Jurídico constituido por el Contrato de Compraventa celebrado entre Héctor Manuel Angulo Salas y Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada, contenido en la Escritura Pública de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, y la que declara además que la ineficacia declarada con respecto al primer extremo de la demanda es inoponible para la demandada Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada; reformándola, declararon fundado dicho extremo; en consecuencia, en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil declara de oficio nulo el acto jurídico

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

constituido por el Contrato de Compraventa celebrado entre Héctor Manuel Angulo Salas y Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada contenido en la Escritura Pública de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, respecto del inmueble registrado en la Partida número 07002212 del Registro de Predios de Lima; declarándose además, que la ineficacia declarada con respecto al primer extremo de la demanda es inoponible para IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada. Como fundamentos de su decisión la Sala Superior sostiene que no se configura la causal de simulación absoluta pero sí la causal de fin ilícito al llegar al convencimiento que la finalidad ilícita que vicia el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública del veintinueve de mayo de dos mil doce, se evidencia de la voluntad exteriorizada de los codemandados Héctor Manuel Angulo Salas en su calidad de vendedor y la Empresa Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada en su calidad de compradora, quien a sabiendas de que Héctor Manuel Angulo Salas no era propietario del inmueble materia de *litis*, celebraron una compraventa sobre dicho inmueble, con la intención de privar de la propiedad a IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada mediante el empleo de medios ilegales e ilegítimos.

**SEXTO.-** En el presente caso, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción de normas de derecho material y procesal, teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por la causal de infracción normativa material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la infracción normativa de naturaleza procesal.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4805-2016

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**SÉTIMO.-** Analizando la denuncia contenida en el **apartado a)**, de los fundamentos del recurso de casación, cabe precisar que la Sala Superior respecto a la supuesta buena fe invocado por la recurrente en relación a la adquisición del inmueble *sub litis*, ha señalado de manera concluyente que esta se desvirtúa desde que a la fecha en que Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada procedió a efectuar las averiguaciones en Registros Públicos en relación al titular del inmueble que iba a adquirir -que en este caso se determina que fue al cuatro de mayo de dos mil doce, fecha en que mediante Junta General de Accionistas de Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada se aprobó la adquisición del predio sub materia-, conocía que el predio sub materia se encontraba inscrito a nombre de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada por lo que no resultaba factible que a dicha fecha conociera que el referido inmueble se encontraba a nombre de su vendedor Héctor Manuel Angulo Salas cuando es un hecho incontrovertible que el titular indiscutible resultaba ser IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada. Asimismo, otro dato que abona a demostrar la mala fe con que actuó la empresa recurrente y que así fue establecido por la Sala Superior, se verifica de la minuta de fecha catorce de mayo de dos mil doce suscrita entre Héctor Manuel Angulo Salas y Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada en relación al predio sub materia, pues resulta evidente que a dicha data, aun no se había formalizado la escritura pública de compraventa por parte de IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada a favor de Héctor Manuel Angulo Salas pues conforme se advierte de autos, esta recién se formalizo el dieciséis de mayo de dos mil doce.

**OCTAVO.-** En el sentido precedentemente descrito, no se advierte afectación al principio del debido proceso ni falta de motivación de las resoluciones judiciales desde que de la revisión de la sentencia de vista impugnada en casación se aprecia la existencia de una motivación suficiente en argumentos de hecho y derecho, habiéndose por lo demás efectuado una valoración de material probatorio de manera conjunta y expresado en la sentencia de vista



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4805-2016

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

las valoraciones esenciales que han servido de sustento a la decisión finalmente adoptada en sede de instancia. En ese contexto, se advierte que la impugnante con dicha denuncia pretende que se realice un nuevo análisis de las conclusiones arribadas por las instancias de merito, no siendo factible realizarlo en sede casatoria a no ser que se evidencie una afectación evidente y palmaria al debido proceso, lo que no se advierte en modo alguno en el presente proceso por las razones antes señaladas, por lo que este extremo del recurso debe desestimarse por improbada.

**NOVENO.-** Entrando al análisis de la denuncia descrita en el **apartado b)**, de los fundamentos del recurso de casación, cabe precisar que la recurrente denuncia en concreto que existiría, según refiere, una fallo *extra petita* en la sentencia de vista desde que la Sala Superior habría declarado la nulidad del contrato contenido en la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce sobre la base de una causal no invocada en la demanda y que si bien el artículo 220 del Código Civil consagra la nulidad de oficio, ello no impide que el juzgador actúe las pruebas necesarias a fin de verificar si se configura la existencia de dicha causal manifiesta.

**DÉCIMO.-** Según el tratadista Torres Vásquez<sup>1</sup>, la nulidad es manifiesta, cuando no hay lugar a ninguna duda sobre su existencia, se infiere del simple examen del documento que contiene al acto o de las pruebas actuadas en el proceso, caso en el que el juez puede declararla de oficio sin requerirse que exista invocación de parte. El juez no acciona en el sentido de interponer una demanda para que se declare la nulidad, sino que cuando en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales conozca de los hechos que la provocan, puede e incluso debe declararla de oficio, pues, le está vedado permanecer impasible, por ejemplo, frente a un acto ilícito o contrario a las normas imperativas o a las

---

<sup>1</sup> Torres Vásquez, Aníbal, "Código Civil". Sexta Edición. Editorial Temis. Colombia. 2002. pg. 264-265

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4805-2016

LIMA

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

buenas costumbres. Sin embargo, a decir Vargas Machuca<sup>2</sup>, esta facultad conferida a los jueces para la restitución del equilibrio no resulta ilimitada pues se encuentra sujeta a ciertos parámetros, fundamentalmente constitucionales, en ese sentido, estando a que dicha facultad se ejercita en un proceso judicial, deberá respetarse el derecho al debido proceso así como el principio de congruencia.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Del análisis de la sentencia de vista impugnada en relación a este agravio procesal, se advierte que la Sala Superior ha señalado que las causales de nulidad invocadas en la demanda no se encuentran debidamente sustentadas, por lo que en aplicación del artículo 220 del Código Civil, concordante con el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, establece finalmente que no se configura la causal de simulación absoluta pero sí la causal de fin ilícito al haber determinado que la finalidad ilícita del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha veintinueve de mayo de dos mil doce se evidencia con la voluntad exteriorizada de los codemandados Héctor Manuel Angulo Salas y la empresa Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada pues esta última teniendo conocimiento cabal que su vendedor Angulo Salas no era el propietario del referido inmueble por las razones explicitadas en el considerando séptimo de la presente resolución, procedió a celebrar un contrato de compraventa con la clara intención de despojar de la propiedad a IC Edificaciones Sociedad Anónima Cerrada mediante el empleo de medios ilegítimos.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En el contexto descrito, se verifica que la sentencia de vista no ha modificado en modo alguno los términos facticos alegados por la demandante, sino que antes bien dentro de la facultad discrecional que le confiere el principio *iura novit curia* prevista en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 220

---

<sup>2</sup> Jiménez Vargas Machuca, Roxana. “La nulidad del acto jurídico declarada de oficio por el juez”. En: <http://www.derechocambiosocial.com/revista009/nulidad%20de%20oficio.htm>

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

del Código Civil que faculta al juez para declarar de oficio cuando la causal resulta manifiesta, ha creído pertinente invocar y aplicar en abono de su fallo una norma jurídica distinta a las señaladas en la demanda para lo cual ha procedido a valorar los medios probatorios aportados al proceso y tomando además en cuenta los hechos involucrados en el proceso, por lo que no se verifica en consecuencia la causal denunciada en este extremo, la misma que debe desestimarse por infundada, tanto más que de la lectura de la demanda de fojas 152 y la subsanación de fojas 185 y 198, se desprende que la fundamentación fáctica se refiere a la ilicitud del acto jurídico cuestionado.

**DÉCIMO TERCERO.-** Finalmente la recurrente denuncia en el *apartado c)* del recurso, la infracción normativa del artículos 70 de la Constitución Política del Perú, y artículos 140, 141, 923, 1351, 1354, 1362, 1373, 1529 y 2013 del Código Civil señalando por todas que la decisión adoptada por la Sala Superior vulnera su derecho de propiedad sobre el inmueble sub materia, habida cuenta que el negocio jurídico cuestionado es la manifestación libre y voluntaria de las partes en atención a las reglas de la buena fe registral por lo que, según refiere, el acto jurídico cuestionado no adolece de algún vicio de nulidad que lo invalide.

**DÉCIMO CUARTO.-** Sobre este particular, es menester precisar que los agravios denunciados en este extremo devienen en desestimables en tanto que los fundamentos que le sirven de sustento resultan ser formulas normativas genéricas que no abonan a favor de la empresa recurrente, tanto más, cuando la recurrente no cumple con demostrar la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión impugnada; por lo que no se verifica en consecuencia la infracción material denunciada en este extremo.

**IV. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4805-2016**

**LIMA**

**INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**4.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada** (fojas 1529); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número dieciocho, de fecha dos de setiembre de dos mil dieciséis (fojas 1466) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

**4.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Javier Antonio Irujo Copaira y otro con Aqua Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico y otro; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**