

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Sumilla:** La Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, establece un régimen para la protección y conservación de los bienes culturales en Perú, tanto materiales como inmateriales. Su aplicación es esencial para garantizar una tramitación adecuada en la disposición de estos bienes, que requieren permisos y autorizaciones del Estado, especialmente del Instituto Nacional de Cultura (INC), para su venta o alteración.

Lima, veinticuatro de setiembre de dos mil veinticuatro. -

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número 4726-2021, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la parte demandante **Juan Freddy Gonzales Cáceres** contra la sentencia de vista, de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, que **REVOCÓ** la sentencia apelada, de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, **en el extremo** que declaró **INFUNDADA** la pretensión de ineficacia de acto jurídico,

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**REFORMANDOLA** declara **IMPROCEDENTE** la pretensión subordinada de ineficacia de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública del tres de julio de dos mil nueve y de extensión de la hipoteca otorgada mediante las Escrituras Públicas de siete de mayo de dos mil uno y quince de julio de dos mil dos, asimismo, **CONFIRMÓ en el extremo** que declara **INFUNDADA** la pretensión de nulidad de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública de tres de julio de dos mil nueve y sus pretensiones accesorias de cancelación del asiento registral y la devolución por parte de los vendedores de US\$ 797,720.00 e **IMPROCEDENTE** la pretensión de anulabilidad de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública de tres de julio de dos mil nueve y sus pretensión accesorias de cancelación de asiento registral y devolución por parte de los vendedores de US\$ 797.720.00.

**II. ANTECEDENTES**

**1.- DE LA DEMANDA<sup>1</sup>:**

**Pretensiones:**

- a) Pretensión principal: nulidad de acto jurídico.** Se declare la nulidad del Acto Jurídico de compra venta, contenida en la Escritura Pública de 03 de julio de 2009, por la causal de objeto jurídicamente imposible.

---

<sup>1</sup> Página 57.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**Pretensión accesoria:**

- La cancelación del asiento registral rubro C00005 respecto de la Partida Electrónica N° 01155269;
- La devolución por parte de los vendedores de US\$ 797,720.00 que recibieron por concepto del precio del bien vendido.

**b) Primera pretensión subordinada:** Se declare la anulabilidad del acto jurídico Escritura Pública de 03 de julio de 2009, por la causal de vicio resultante de error esencial y conocible.

**Pretensión accesoria:**

- La cancelación del asiento registral C00005, de la Partida Electrónica N° 01155269;
- La devolución por parte de los vendedores de los US\$ 797,720.00.

**c) Segunda pretensión subordinada:** Se declare la ineficacia respecto del Club Internacional Arequipa de los actos realizados por el Sr. Marco Falconi Picardo, por exceso de facultades en condición de presidente del indicado Club.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

- Acto jurídico de compra venta de 3 de julio de 2009 en virtud del cual adquiere a nombre del Club, el derecho de propiedad de los nombrados codemandados sobre el inmueble materia de litis.
- Extensión de la hipoteca existente sobre el inmueble de propiedad del Club Internacional Arequipa, inscrito en la Partida N° 1167896 la que fuera constituida a favor del (BBVA) mediante escrituras públicas de 7 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002, que concedía un crédito abierto, el primero hasta la suma de \$ 100,000.00 y su ampliación hasta la suma de \$ 1'105,000.00, lo que ha sido indebidamente utilizado por el Marco Falconi Picardo; en razón de que expresamente no estaba facultado para financiar la compra venta del terreno materia del presente proceso.

**Fundamentos de la demanda:**

**Antecedentes:** 1) Señala que según Asamblea General Extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2009, se facultó al Directorio del Club Internacional Arequipa para un adeudamiento hasta por la suma de S/ 9'000,000.00, con el fin de adquirir un terreno para una segunda sede institucional y ejecutar la construcción de una piscina olímpica, campos deportivos y diversas infraestructuras para el servicio de los socios. 2) Asimismo, se estableció que para dicho endeudamiento no se debería gravar ninguno de los predios de propiedad del Club, es decir, ni sede central ni la sede

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

donde actualmente se ubica el Complejo Tenístico “Alejandro Olmedo”, por el contrario, se debería gravar el predio a adquirir, previa aprobación de la Asamblea General; según propuesta del Directorio. 3) Alega que, en exceso de facultades otorgadas y sin aprobación de la Asamblea ni del Directorio, en perjuicio del Club Internacional, el demandado Marco Tulio Falconi Picardo, actuando como presidente de la institución, celebró con los codemandados Elías Jiménez Valle y Angélica Dalila Morales Porta de Jiménez, el citado acto jurídico de 3 de julio de 2009. 4) La compra venta de 03 de julio de 2009 efectuó y pagó con los cheques de gerencia no negociables, girados a nombre de Elías Jiménez Valle con fecha 03 de julio de 2009 por las sumas de US\$ 2’997,720.00 y US\$ 500.000.00, con cargo al Banco Continental, el que otorgó un avance en cuenta corriente para financiar la operación, indebidamente respaldado con una hipoteca, ya existente, otorgada a través de las citadas EPs de fecha 7 de mayo de 2001 y su ampliación del 15 de julio de 2002, sobre los terrenos donde actualmente se ubica el citado Complejo Tenístico, no obstante que, ello fue expresamente prohibido en la Asamblea General Extraordinaria del 18 de mayo de 2009 tal como se puede apreciar del acta respectiva.

**De la Nulidad de Acto Jurídico:** 1) Según las cláusula segunda y cuarta de la Escritura Pública de fecha 03 de julio de 2009, es objeto del contrato la adquisición del predio para los fines establecidos en la Asamblea General y Extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2009 y apto

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

para los fines requeridos por el Club. Es decir, la construcción de nueva infraestructura deportiva y de servicios para los asociados del Club Internacional. 2) Sin embargo, alude que este objeto es jurídicamente imposible por cuanto el área del predio se encuentra dentro de una zona intangible, protegida por el INC por haber sido declarada patrimonio Cultural de la Nación mediante Resoluciones directorales nacionales. 3) Sostiene que esta situación fue de absoluto conocimiento del Sr. Marco Falconi y los vendedores, lo cual no fue tomado en cuenta ni la consideración del perjuicio que se estaba causando al Club Internacional Arequipa.

**De la Anulabilidad de Acto Jurídico: Por la causal de vicio por error:**

1) Manifiesta que el demandado Marco Tulio Falconi Picardo vicia la voluntad de la Asamblea General Extraordinaria del Club, induciendo a error a su representada en la construcción de la compra del bien sub litis, puesto que, el bien objeto de la compra venta no reúne las cualidades esenciales requeridas para cumplir con los fines establecidos por la Asamblea de fecha 18 de mayo de 2009, reiteradas en el mismo en la Escritura Pública de fecha 03 de julio de 2009 en la cláusula segunda. 2) Las cualidades consistían en que sobre el bien a adquirir se pueda construir diversas infraestructuras de servicios, y, adicionalmente las facultades conferidas para la adquisición estaban sujetas a condición de que se hipoteque el bien a adquirir; por lo que, al no reunir el predio en

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cuestión esta cualidad indispensable, se configura la existencia de error esencial y además conocible por el principio de publicidad.

**Por la causal de vicio por dolo:** 1) Argumenta que las partes demandadas tenían absoluto conocimiento de las características y cualidades del bien con anterioridad a la celebración de la CV; empero, procedieron a suscribir el contrato pese a que no cumplía con las condiciones jurídicas del objeto social del Club, (construcción sobre dicho terreno y se pudiera hipotecar para financiar su compra). 2) Expone que, es evidente la sobrevaluación dolosa y el perjuicio económico para el Club en la compra del inmueble en cuestión por la suma de US\$ 797,720.00, cuando su valor actual no es mayor que al que convencionalmente fijó el propio Banco Continental y los esposos Jiménez Morales. 3) Señala que otra situación que conduce a concluir con certeza el proceder del Sr. Marco Tulio Falconi como presidente del Club, es el hecho que, a pesar de no estar autorizado por la Asamblea ni por el Directorio, suscribe un contrato de compra venta respaldando la operación crediticia sobre un bien de propiedad del Club, como es, el citado Complejo de Tenis (inscrito en la partida N° 01167886), el que se encuentra hipotecado en respaldo de otras operaciones crediticias. 4) Lo que si se autorizó al demandado fue garantizar el financiamiento del precio de la compra venta con un crédito que otorgaría un Banco o una entidad financiadora, hipotecando el propio inmueble a adquirir.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**De la Ineficacia de Acto Jurídico:** 1) Alega que Marco Tulio Falconi actuando a nombre del Club, excedió las facultades de representación al suscribir el contrato de compra venta cuya ineficacia se demanda. 2) En efecto, menciona que, la Asamblea del 18 de mayo de 2009, sólo autorizó al Directorio a un límite de endeudamiento para diversas obras, entre ellas, la compra de un terreno para una nueva sede, pero bajo la condición de que se financiaría con una hipoteca de la misma propiedad. 3) Sin embargo, alude que, pese de estas condiciones impuestas por la Asamblea el Sr. Marco Tulio Falconi procedió a negociar a nombre del Club sin considerar todo lo acordado en Asamblea, efectuando la extensión de la hipoteca existente sobre el citado complejo tenístico, la que fue indebidamente utilizada por dicho demandado; en razón que tenía una prohibición expresa y no estaba facultado para financiar la compra venta del terreno.

**2.- CONTESTACIÓN DEL CLUB INTERNACIONAL DE AREQUIPA<sup>2</sup>:**

Mediante escrito de 8 de febrero de 2011, el codemandado, contesta la demanda, manifestando lo siguiente: 1) El Acta de la Asamblea General del 18 de mayo de 2009 aprobó la adquisición de nuevos terrenos para las sedes del Club Internacional Arequipa, así como la construcción de una piscina olímpica y un gimnasio. Se otorgó al Directorio la facultad de

---

<sup>2</sup> Página 162



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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

gestionar financiamiento y establecer los plazos de amortización de los créditos necesarios para estas obras, con la condición de que no se pudiera hipotecar la sede principal del Club. 2) La Asamblea General Extraordinaria también otorgó facultades para la adquisición de terrenos. El 24 de mayo de 2009, se publicaron avisos en los diarios El Pueblo, Correo y La República para invitar a interesados a presentar propuestas. Se recibieron un total de 31 ofertas, las cuales fueron revisadas por la Comisión Consultiva de Obras, según el acta de la reunión del 19 de junio de 2009. 3) El 23 de junio de 2009, en una sesión del Directorio, se aprobó unánimemente la compra de un terreno propiedad de Elías Jiménez Valle, ubicado en Paucarpata. Esta decisión fue respaldada por un dictamen favorable de la Comisión Consultiva, que se reunió el 26 de junio y también dio su aprobación. 4) Finalmente, el 30 de junio, el Directorio acordó formalmente la adquisición del terreno por la suma de US\$ 797,720.00, facultando al presidente y al tesorero para firmar la documentación correspondiente. La compra se formalizó el 3 de julio ante el Notario Público Víctor Tinajeros Loza. 5) Se destacó que el terreno fue tasado adecuadamente, con valoraciones que no mostraban sobreprecio. Además, se cumplió con la normativa de no hipotecar la sede principal ni el terreno adquirido. Por último, se verificó que el inmueble tiene habilitación urbana para usos recreacionales, según las resoluciones del municipio de Arequipa.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**3.- CONTESTACIÓN DE MARCO TULIO FALCONI PICARDO<sup>3</sup>:**

Mediante escrito de 25 de marzo de 2011, contesta la demanda el codemandado contradiciéndola, alegando los mismos fundamentos de la contestación de demanda del codemandado Club Internacional de Arequipa.

**4.- CONTESTACIÓN DE ELÍAS JIMENEZ VALLE Y ANGÉLICA**

**DALILA MORALES PORTA**<sup>4</sup>: Mediante escrito de 11 de abril de 2011, contesta la demanda el codemandado contradiciéndola, alegando los mismos fundamentos de la contestación de demanda del codemandado Club Internacional de Arequipa.

**5.- CONTESTACIÓN DE ELÍAS JIMENEZ VALLE Y ANGÉLICA**

**DALILA MORALES PORTA**<sup>5</sup>: Mediante escrito de 9 de septiembre de 2011, contesta la demanda el codemandado con los siguientes fundamentos: 1) Se enfatiza que existen normas públicas que protegen los bienes inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico, considerándolos intangibles, inalienables e imprescriptibles. La Ley N° 28296, vigente desde el 22 de julio de 2004, establece en su

---

<sup>3</sup> Página 229

<sup>4</sup> Páginas 261

<sup>5</sup> Páginas 367

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

artículo 6 que todos los bienes prehispánicos pertenecen al Estado, incluidos sus componentes. 2) Además, la ley indica en su artículo 9 que cualquier transferencia de dominio de estos bienes entre particulares debe ser informada previamente a las autoridades correspondientes, bajo pena de nulidad. También establece que el Estado tiene prioridad en la compra de estos bienes. Por lo tanto, cualquier acto jurídico relacionado con la transferencia de bienes del Patrimonio Cultural que no cumpla con estas normas es nulo de pleno derecho.

**6.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Mediante resolución 35 de 31 de julio de 2012<sup>6</sup> se fijaron los siguientes puntos controvertidos: 1) Determinar si el demandado Marco Tulio Falconi Picardo, en calidad de presidente del Club Internacional de Arequipa se excedió en facultades de representación y contravino lo pactado por los socios del Club en la Asamblea general extraordinaria de fecha 18.05.2009, al haber autorizado garantizar con una hipoteca ya existente el otorgamiento de un avance en cuenta corriente que efectuó el Banco BBVA Continental para financiar la operación de CV del inmueble ubicado en la Calle Alfonso Ugarte s/n, Paucarpata. 2) Determinar si por hallarse el referido predio en una zona que ha sido declarada como Patrimonio

---

<sup>6</sup> Pagina 539

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Cultural de las Nación por el INC, el objeto del contrato de CV celebrado entre Marco Tulio Falconi Picardo - en representación del Club - y Elías Jiménez Valle y Angélica Dalila Morales Porta de Jiménez es jurídicamente imposible. 3) Determinar si dicho AJ de CV se halla afectado de error que determina su anulabilidad. Determinar si los demandados conocían previamente de las características y condiciones del indicado inmueble, y, por tanto, actuaron con dolo al celebrar su CV. 4) Determinar si los demandados sobrevaloraron el precio del indicado inmueble, y, que, por tanto, actuaron con dolo al celebrar su CV.

**7.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>7</sup>:**

Por sentencia del doce de diciembre de dos mil diecinueve, declara improcedentes las oposiciones planteadas por la demandada, infundada la pretensión de nulidad de acto jurídico, improcedente la pretensión de anulabilidad de acto jurídico, infundada la pretensión de ineficacia de acto jurídico, bajo los siguientes fundamentos: 1) Con el testimonio de la Escritura Pública de fecha 03 de julio de 2009, se acredita que en dicha fecha Elías Jiménez Valle y Angélica Dalila Morales Porta de Jiménez transfirieron a favor del Club demandado representado por su presidente, Marco Tulio Falconi Picardo la propiedad del inmueble ubicado en la calle Alfonso Ugarte S/N, Paucarpata, Arequipa; siendo que el objeto de dicho

---

<sup>7</sup> Página 1484.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Acto Jurídico fue plasmado de manera indubitable en la cláusula 5ta de la referida Escritura Pública, detallándose lo siguiente: “Por el presente contrato los vendedores convienen en transferir en Compra Venta la propiedad del bien descrito en la cláusula 1era en favor del club por el precio pactado en la cláusula 6ta.” 2) Siendo ello así, se desprende que el objeto de dicho Acto Jurídico de Compra Venta es efectivamente la transmisión de un derecho real que recae sobre una cosa y no es la cosa la que va ser transferida mediante el contrato o el negocio jurídico. 3) En consecuencia, queda en evidencia que el argumento utilizado por la parte demandante con la que pretende sustentar y fundamentar la causal de nulidad del Acto Jurídico por tener un objeto jurídicamente imposible queda totalmente desbaratado, tanto más si como se expresa en el escrito de demanda: “Según las cláusulas 2da y 4ta de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha 3 de julio de 2009, se establece que es objeto del contrato la adquisición del predio para los fines establecidos en asamblea General y Extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2009 y apto para los fines requeridos por el club, es decir, la construcción de una nueva infraestructura deportiva y de servicios para los asociados del Club Internacional. Sin embargo, este objeto es jurídicamente imposible por cuanto el área del predio se encuentra dentro de una zona intangible(...)” 4) Ahora, de la expresión lingüística descrita, se denota que la parte demandante confunde el objeto del Acto Jurídico que es la prestación,

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

respecto a una obligación de dar, hacer o no hacer; con el fin, [causa] o los propósitos y /o razones comunes que llevaron a que se adquiriera dicho bien; pues, como se ha afirmado al ser el objeto del contrato la transmisión de un derecho real que recae sobre el bien inmueble transferido y no la cosa en sí, la presente pretensión deviene indefectiblemente en infundada, así como las accesorias a ésta conforme al 87 del CPC. **DE LA ANULABILIDAD DE ACTO JURIDICO:** 1) Conforme a la premisa normativa del artículo 222 del Código Civil del testimonio de la citada EP de CV, se acredita sin que haya duda que quienes participaron en la celebración de dicho AJ fueron Elías Jiménez Valle y Angélica Dalila Morales Porta de Jiménez como vendedores y el Club Internacional de Arequipa, debidamente representado por su Presidente Marco Tulio Falconi Picardo como comprador del inmueble ubicado en la calle Alfonso Ugarte S/N, Paucarpata. 2) Por tanto, se concluye que dicha pretensión de anulabilidad de acto jurídico no puede ser alegada por otras personas que aquellas en cuyo beneficio establezca la ley, que no son sino las que participaron en el negocio jurídico. 3) Siendo ello así, y en el caso de autos, se debe tener presente que, para que el juzgador pueda emitir una sentencia válida (de mérito pronunciándose sobre la pretensión demandada), es necesario que exista un proceso válido, siendo que para ello debe haberse dado una relación jurídica procesal válida. 4) En consecuencia, se desprende que la

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

pretensión contenida en el texto de la demanda de fojas 57, la que es interpuesta por Juan Freddy Gonzales Cáceres está inmersa dentro de la causal de improcedencia dispuesta en el inciso 1 del artículo 427 del CPC, y por tanto se concluye que no existe un proceso válido, por lo que debe declararse la improcedencia de la pretensión demandada, al evidenciarse que dicha parte no participo en el acto jurídico cuestionado, ocurriendo lo propio con las pretensiones accesorias a éstas.

**DE LA INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO:** 1) Conforme lo precisa el artículo 161 del Código Civil, el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. 2) Los supuestos de hecho de la citada norma son: 2.1) Si el representante ha celebrado el negocio jurídico excediéndose del límite de las facultades conferidas, el negocio así celebrado es ineficaz, sin perjuicio de las responsabilidades del representante frente al representado y frente a terceros. 2.2) Si el representante ha celebrado el negocio jurídico violando las facultades conferidas, el negocio así celebrado es ineficaz, sin perjuicio de las responsabilidades del representante frente al representado y frente a terceros. 2.3) Si una persona a la que no se le ha otorgado un poder de representación celebra un negocio jurídico a nombre de otra, dicho negocio jurídico es

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

ineficaz en la esfera jurídica de ésta. 3) Ahora bien, el fundamento factico en que se sustenta dicha pretensión es: “El señor Marco Falconi Picardo, actuando a nombre del club Internacional Arequipa, ha excedido las facultades de representación en la suscripción del contrato de Compra Venta, cuya ineficacia se demanda. La asamblea General del 18 de mayo de 2009, solamente autorizó al Directorio a un límite de endeudamiento para diversas obras, entre ellas la compra de un terreno para una nueva sede pero bajo la condición de que la compra se financiaría con una hipoteca de la misma propiedad.” 4) De la premisa fáctica descrita, nos encontramos ante el primer supuesto que regula el caso en el cual quien celebra el negocio jurídico en nombre del representado, en realidad lo es, sin embargo, al momento de celebrar el negocio jurídico se excede en las facultades que le han sido conferidas; es decir, realiza un negocio jurídico para el cual no contaba con autorización. 5) Siendo ello así y como consta del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 18 de mayo de 2009, que en copias certificadas obran de fojas 88 y siguientes, se procedió a aprobar la primera propuesta con una votación de 110 asociados en favor de la misma que se expresa: 5.1.) “PRIMERA PROPUESTA: Se apruebe integralmente el punto 02 de la orden del día, Autorizándose la compra de nuevos terrenos, predios o inmuebles para las nuevas sedes del club internacional Arequipa. 5.2) Se faculta que se construya la piscina olímpica y el gimnasio. 5.3) Se ejecute las obras de



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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

implementación que se requieran, autorizar el financiamiento para la ejecución de obras. 5.4) Determinar el plazo de amortización y cancelación de los créditos dentro del programa de inversiones que estime conveniente el Directorio, estando facultado para hipotecar y constituir garantías sobre los nuevos predios que se adquieran. 5.5) En ningún caso se podrá hipotecar la sede originaria y principal del Club Internacional, el presidente del directorio firmará las escrituras correspondientes.” 6) En consecuencia, se desprende que supuestamente se habría configurado la figura del *falsus procurator*, pues se habrían excedido las facultades conferidas al haberse extendido la hipoteca existente sobre el Complejo de Tenis Alejandro Olmedo, inscrita en la partida 1167886 que fuera constituida a favor del Banco Continental, crédito que se utilizó para acceder a la compra del bien materia de la presente controversia. 7) Por lo tanto, se denota que, de la premisa fáctica esbozada (aprobación de acuerdos), se desprende que no existe ninguna prohibición respecto a que se pueda ampliar o extender una hipoteca, ya existente, pues, lo que se prohíbe es la constitución de una nueva hipoteca, sobre los bienes del Club respecto de la sede originaria y principal; debiendo tenerse en cuenta la interpretación de un acto jurídico, el que está contenido, en autos en el acta de la citada Asamblea del 18.05.2009, en la que se procedió a aprobar el financiamiento para la ejecución de la obra en cuestión. 8) Dicho acto

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

jurídico de ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; lo que determina que la pretensión incoada es manifiestamente infundada en razón de que no se ha acreditado que el señor Marco Tulio Falconi Picardo se haya extralimitado en las facultades otorgadas como presidente del Club Internacional.

**8.- APELACIÓN DE JUAN FREDDY GONZALES CACERES<sup>8</sup>:**

El codemandada, por escrito del treinta de diciembre de dos mil diecinueve, interpuso recurso de apelación contra la Sentencia expedida, alegando: 1) No se ha valorado la Escritura Pública de compra venta, e hipoteca de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y seis, sobre la titularidad del inmueble materia de litis, otorgado por Elvira Flores Novaro Vda. de Castillo e hijos a favor Desiderio Botiquín Castillo y Esposa, el cual se encuentra inscrita primigeniamente en el Tomo 0936, fojas 351, del Asiento 5 en los Registros Públicos de Lima, señalando además en su Cláusula Primera, que el inmueble sub litis es de propiedad de los demandados, con lo cual, se detenta la posesión legítima por parte de los hermanos demandados; sin embargo, señala que el A-quo vulnera el derecho al debido proceso, al haber denegado su escrito de contestación y no valorar los medios probatorios ofrecidos por ésta. 2) Señala que existe un proceso de Mejor derecho de posesión,

---

<sup>8</sup> Página 1509.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

tramitándose en el 9no. Juzgado Civil de Lima con expediente N° 10615-2015, donde se cuestiona sobre la posesión del inmueble sub litis interpuesta contra la Compañía Anónima Azcona S.A.C.; asimismo, señala que viene pagando los impuestos municipales de arbitrios y predios, sin embargo, aprovechándose de una independización solicitada por la empresa demandante, logró la creación de una nueva partida registral, asignándole un nuevo lote de terreno e inscribiéndose la numeración municipal de los demandados.

**9.- SENTENCIA DE VISTA<sup>9</sup>**

Por sentencia de vista del veintiuno de junio de dos mil veintiuno, el *Ad quem* **REVOCÓ** en el extremo que declaró **INFUNDADA** la pretensión de ineficacia de acto jurídico, **REFORMANDOLA** declara **IMPROCEDENTE** la pretensión subordinada de ineficacia de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública de 3 de julio de 2009 y de extensión de la hipoteca otorgada mediante Escritura Pública de 7 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002, asimismo, **CONFIRMÓ** en el extremo, que declara **INFUNDADA** la pretensión de nulidad de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública de 3 de julio de 2009 y sus pretensiones

---

<sup>9</sup> Página 1646.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

accesorias de cancelación del asiento registral y la devolución por parte de los vendedores de US\$ 797,720.00 e **IMPROCEDENTE** la pretensión de anulabilidad de acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública de 3 de julio de 2009 y sus pretensiones accesorias de cancelación de asiento registral y devolución por parte de los vendedores de US\$ 797.720.00. Fundamenta su decisión en lo siguiente: **Respecto de la nulidad del acto jurídico de compraventa:** 1) En cuanto a la nulidad de la compraventa realizada, indica el accionante en concreto que, la venta celebrada sería nula por cuanto el “objeto” de la adquisición era la construcción de una nueva infraestructura deportiva y de servicios para los asociados del club; pero que al encontrarse la finca rústica adquirida comprendida dentro del área declarada como Patrimonio Cultural de la Nación, contendría un objeto jurídicamente imposible por ser una zona intangible protegida por el INC. 2) Al respecto, de la Partida Registral N° 01155269 obrante a fojas 12, se extrae que el terreno adquirido materia de venta, se trata efectivamente de una finca rústica que se encuentra dentro del área denominada Sitio Arqueológico “Andenes de Paucarpata” declarada como Patrimonio Cultural de la Nación, ubicado en Paucarpata, tal como también se desprende de la Resolución Directoral Nacional de fecha 11 de abril de 2002 (fs. 38), rectificada por Resolución Directoral Nacional del 19 de febrero de 2003 (fs. 39) del Informe de fecha 01 de diciembre de 2009 (fs. 6) y el Oficio

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

del 09 de diciembre de 2009. 3) De otro lado, del acta de sesiones de fecha 18 de mayo de 2009 (fs. 88), se tiene que, mediante Asamblea General Extraordinaria de la citada fecha, se acordó autorizar la compra venta de nuevos terrenos, predios o inmuebles para la nueva sede del Club Internacional Arequipa, facultándose además para que se pueda hipotecar y constituir garantías sobre los nuevos predios que se adquiriera, pero que en ningún caso podría hipotecarse la sede originaria y principal del club. 4) Del tenor del acta se advierte que la razón principal para autorizar la compra de nuevos terrenos era básicamente la de ampliar las instalaciones del club para prestar un mejor servicio a los asociados del club. 5) En cuanto a este punto, el Colegiado debe precisar que la causa o motivo por el cual el Club adquirió el predio rústico (que era el de ampliar la sede institucional del club), no puede ser considerado jurídicamente como el “objeto del contrato”, sino en todo caso, como la causa o finalidad que dio motivo para la adquisición del predio. 6) Bajo esta perspectiva, la parte apelante afirma que sobre el bien materia de venta (que es en este caso es la finca rústica adquirida) no va a ser posible realizar las construcciones u obras programadas, porque se trata de un bien intangible por haber sido declarado Patrimonio Cultural de la Nación, por lo que -sostiene- no se cumpliría el “objeto” del contrato, que era el de ampliar las instalaciones del club para el beneficio de sus asociados. 7) Sin embargo, el hecho de que la finca rústica se encuentre

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

comprendida dentro del área declarada como Patrimonio Cultural de la Nación, y que por lo tanto tuviera ciertas restricciones al derecho de propiedad como la de realizar construcciones sobre ella, no hace que la venta tenga un “objeto jurídicamente imposible”. 8) En efecto, la transferencia del derecho real de propiedad que va a recaer sobre el citado predio, es jurídicamente posible debido a que no está prohibida la venta de este tipo de bienes sujeto a este régimen especial de propiedad. 9) Distinto será el caso de si el bien cumple o no la finalidad prevista por el club adquiriente, empero ello no tiene que ver con el objeto del contrato sino con la causa o interés que tuvo el adquiriente para realizar la inversión económica, lo cual, en todo caso, puede suponer un supuesto de ineficacia funcional del contrato, pero no un problema estructural del mismo. 10) En conclusión, conforme con lo señalado, siendo que el bien materia de venta no es un bien de dominio público o que se encuentre fuera del comercio de los hombres, la venta realizada contiene un objeto jurídicamente posible al tratarse de un bien de particulares posible de la realización de una transacción económica o comercial conforme a la naturaleza del bien y a las limitaciones de ley que tenga su uso. 11) Estando a lo expuesto deben desestimarse los argumentos de apelación y confirmarse la recurrida en este extremo, incluso sus pretensiones accesorias al amparo de lo previsto en el artículo 87 del Código Adjetivo.

**Respecto de la anulabilidad del acto jurídico de compraventa:** 1) En

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

el V Pleno Casatorio Civil, Casación N° 3189-2012-Lima Norte, se ha señalado en el Fundamento 154°, lo siguiente: “A diferencia de la nulidad que por la calidad del vicio estructural del negocio interesa al orden público, pudiendo ser solicitada su declaración por cualquiera que tenga interés, en el caso de la anulabilidad el pedido es de parte, dado que existe una gradación de menor gravedad por la comisión de este vicio estructural, el cual debe estar taxativamente regulado”. 2) En este sentido, se puede observar que en la transferencia contenida en la Escritura Pública N° 002011 de fecha 3 de julio del 2009, intervino como parte adquirente el Club Internacional Arequipa, siendo esta persona jurídica como sujeto de derecho distinta a los sujetos de derecho (asociados) que la integran. 3) En cuanto a este punto, en el pleno casatorio civil acotado, Fundamento 46°, se ha precisado lo siguiente: “(...) toda vez que no son susceptibles de confusión las voluntades de los integrantes con el acuerdo y posterior manifestación del mismo, por parte de la persona jurídica, al establecerse dos esferas jurídicas diferenciadas, tanto en la adopción de decisiones como en la manifestación de las mismas, así como en la existencia del patrimonio diferenciado de cada uno de estos sujetos de derecho”. 4) Queda claro entonces, que es la persona jurídica como tal quien ha celebrado el acto jurídico, y corresponde a su organización interna a través de su Consejo Directivo (órgano de administración) y a la Asamblea General (órgano máximo de

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

la asociación, cuyas atribuciones se encuentran establecidas en el artículo 86 del CC), decidir lo pertinente en cuanto al cuestionamiento del acto jurídico celebrado. 5) En ese sentido queda claro que el demandante, en su calidad de asociado, no tiene legitimidad para obrar para interponer la presente demanda, quedando a salvo en todo caso su derecho para que lo haga valer en la vía y forma legal correspondiente de ser el caso. 6) La parte apelante sostiene que, en su calidad de asociado, está plenamente facultado para intervenir en el proceso y que conforme al artículo 92 del CC se permite al asociado intervenir en juicio. 7) Al respecto, dicha norma regula el derecho que tiene todo asociado a impugnar judicialmente los acuerdos que violen las disposiciones legales o estatutarias y que en ese caso cualquier asociado puede intervenir en el juicio a su costa, para defender la validez del acuerdo. 8) Sin embargo, en el presente caso, no nos encontramos frente a un supuesto de impugnación de algún acuerdo de la asociación, sino frente a una pretensión de invalidez del acto jurídico celebrado por la asociación; por tanto, no resulta aplicable el numeral acotado, máxime si la legitimación pasiva del asociado que se reconoce es en el supuesto de que se quiera defender la “validez del acuerdo”, lo cual tampoco es objeto del presente proceso judicial. **Respecto del pedido de ineficacia de actos jurídicos:** 1) A fojas 32, obra la Escritura Pública de fecha 7 de mayo de 2001, otorgada por los esposos Alberto Juan Jochamowitz Stafford y Carla



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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Yriberry Salguero en calidad de vendedores a favor del Club en calidad de compradora y con intervención del Banco Continental como entidad crediticia, venta referida al inmueble ubicado en la Av. Bolognesi s/n, Yanahuara, Arequipa, signado como Lote N° 5 e inscrito en la Ficha N° 948653, por el precio de US\$ 48,405 DA, cancelados. 2) Asimismo, consta el contrato de mutuo hipotecario celebrado por el Club Internacional Arequipa en calidad de deudor hipotecario a favor del Banco Continental en calidad de acreedor, constituyéndose hipoteca sobre el inmueble adquirido y el inmueble denominado “Virgen de la Candelaria”, Yanahuara, Arequipa, todo ello hasta por la suma de US\$ 82,000.0 y US\$ 18,000.00, respectivamente; garantía inscrita en el Asiento 003 Rubro D de la Partida Registral N° 01167886 obrante a fojas 30. 3) Luego, mediante Escritura Pública de fecha 15 de julio de 2002 obrante a fs. 36, el Club ratificó la hipoteca otorgada y ampliado las obligaciones garantizadas a favor del Banco Continental hasta por el monto de US\$ 1'105,000 DA, que garantiza toda deuda que tuviera del Club a favor del Banco, debidamente inscrita en el Asiento 004 Rubro D de la Partida Registral N° 01167886 obrante a fojas 28. 4) La parte demandante pide que se declare la ineficacia no solo del acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública de fecha 03 de julio de 2009, sino de la garantía hipotecaria de la deuda asumida por el pago del precio a favor del Banco Continental que se hallaría cubierta por las escrituras públicas

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de fechas 7 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002, que contiene la constitución de hipoteca y ratificación de la misma con ampliación de las obligaciones garantizadas a favor del Banco. 5) Estando a lo pretendido por la parte demandante, es evidente que esta pretensión podría afectar al Banco Continental, quien es la entidad financiera que otorgó el crédito y que dicha deuda se halla garantizada justamente con las garantías hipotecarias señaladas. 6) Sin embargo, aparece de autos que el Banco Continental no ha sido comprendido en el proceso pese a tratarse de un Litis consorte necesario tal como prevé el artículo 93 del Código Procesal Civil, dado que lo que se va a decidir en la presente causa le podría afectar, observándose entonces en principio que se habría afectado el debido proceso. 7) Sin embargo, conforme al artículo 172, segundo párrafo, parte in fine, del CPC, es decir, si la demanda interpuesta referida a esta pretensión de cualquier manera deviene en improcedente, entonces carece de objeto que se declare nula la recurrida para incorporar al Banco Continental, por cuanto de todas formas devendría en improcedente la pretensión interpuesta. 8) Sin embargo, se valora que, – al igual que el pedido de anulabilidad- ésta pretensión devendría también per se en improcedente, porque conforme se desprende de la escritura pública de fecha 3 de julio de 2009, esta fue otorgada por Elías Jiménez Valle y Angélica Dalila Morales Porta de Jiménez en calidad de vendedores a favor del Club en calidad de comprador, siendo que esta

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

última persona jurídica de derecho privado fue representada por su entonces presidente Marco Tulio Falconi Picardo. 9) En consecuencia, la legitimidad para obrar en relación a esta pretensión solo la tiene el Club, por cuanto conforme con lo previsto en el artículo 162 del CC, es esta persona jurídica quien podría ratificar –de ser el caso- el acto jurídico celebrado por el representante en los supuestos contenidos en el artículo 161 antes acotado. 10) Respecto a la representación de la persona jurídica, en este caso, Marco Tulio Falconi Picardo actuó como presidente del Consejo Directivo del Club, en virtud del acuerdo adoptado en Asamblea General, por lo que aplicando la tesis propuesta por la parte demandante del supuesto del *falsus procurator*, corresponde a la propia persona jurídica - que es el representado- petitionar la alegada ineficacia del acto jurídico celebrado. 11) Se observa de los antecedentes del proceso, que el demandante, forma parte del Club en calidad de asociado activo y es en dicha calidad incluso que ha solicitado la ineficacia del acto jurídico celebrado por la asociación; por lo que, siendo ello así, debe advertirse que los actos de una Asociación se externalizan a través de los acuerdos que provengan de la votación de sus integrantes en el marco del quorum y la mayoría establecida por sus estatutos y la normativa vigente, que constituye la voluntad colectiva formada por la asamblea. 12) A decir del Pleno Casatorio Civil, Fundamento 84°, la “... voluntad colectiva tiene como fundamento a la voluntad de los integrantes del órgano colegiado,

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

como en el presente caso, de la asamblea general, voluntad que se forma a partir de las reglas del quórum y mayorías establecidos en la normatividad vigente, y que son el resultado del debate interno de los asociados, lo que finalmente produce el acuerdo". 13) En tal sentido, la parte demandante carece de legitimidad para obrar para interponer la presente, quedando a salvo su derecho para que lo haga valer en la vía y forma que juzgue por conveniente.

**10.- RECURSO DE CASACIÓN<sup>10</sup>:**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **Juan Freddy Gonzales Cáceres**<sup>11</sup>, por las causales: **infracciones normativas del artículo 21 de la Constitución Política del Estado; artículo 3, artículo 4, artículo 6 inciso 1, artículo 9 inciso 2, y artículo 9 inciso 4 de la Ley N° 28296; artículo 13 y artículo 16 del Decreto Supremo N° 11-2006-ED y 92 del Código Civil; y, excepcionalmente por la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**; sostiene que:

1) La infracción normativa de dichas normas es más que evidente, si se tiene en cuenta que, pese a sus disposiciones, el *Ad quem* no las aplicó a la materia de autos, dejando de lado el carácter imperativo que otorga protección al área del predio materia de *litis*, que se encuentra dentro de

---

<sup>10</sup> Páginas 1669

<sup>11</sup> Páginas 48 del cuaderno de casación.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

una zona intangible declarada como patrimonio nacional, por el Instituto Nacional de Cultura (hoy Ministerio de Cultura). 2) Agrega que el *Ad quem* efectuó un análisis sobre el “objeto” y “fin o causa” que no se ajusta a lo esgrimido en el acto postulatorio, en torno a dicha causal de nulidad, ya que en modo alguno se alegó sobre el primer término, dándole el sentido de “causa – motivo”, como se deja establecido en la sentencia de vista, en la que además se realizan disquisiciones sobre el “objeto del acto jurídico” y el “objeto del contrato”, confundiendo este último, con la finalidad del acuerdo contractual cuestionado en autos. 3) Señala que no se tuvo en cuenta que acreditó su condición de socio activo del Club Internacional Arequipa, interviniente en el acto jurídico cuya ineficacia pretendió, al haber participado a través de su representante, Marco Tulio Falconi Picardo; por tanto, resulta procedente que haya postulado dicha pretensión, al tener legitimidad para obrar en defensa de los intereses de la citada institución; máxime si las autoridades de ésta, actuaron en forma complaciente ante la evidente nulidad de la compraventa cuestionada y el perjuicio irrogado; por lo que, no formularon oposición a la acumulación de pretensiones contenidas en la demanda del recurrente.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**PRIMERO:** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO:** Estando a que la causal admitida, referida a una presunta afectación al debido proceso y valoración de la prueba, corresponde precisar que “El ***derecho al debido proceso*** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>12</sup>. (Énfasis agregado)

**TERCERO:** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*.

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en*

---

<sup>12</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*<sup>13</sup>.

**CUARTO:** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por consiguiente, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

---

<sup>13</sup> EXP. N.° 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A.



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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**QUINTO:** El caso de autos, el demandante considera nula la compraventa de un terreno adquirido por el Club Internacional Arequipa, argumentando que dicho terreno está ubicado en una zona declarada como Patrimonio Cultural de la Nación, lo que haría jurídicamente imposible cumplir con el "objeto" del contrato (la construcción de una infraestructura deportiva). Sin embargo, la Sala no parece haber realizado un análisis profundo de la naturaleza jurídica del terreno en cuestión, ni de si este terreno está efectivamente sujeto a las restricciones que impone la legislación sobre Patrimonio Cultural.

**SEXTO:** La Sala no ha especificado si el terreno adquirido efectivamente forma parte de un bien protegido por el Estado bajo las normas del Patrimonio Cultural. La Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, establece un régimen jurídico específico para los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural, y regula la venta, transferencia y uso de estos bienes, imponiendo una serie de restricciones, principalmente en lo que respecta a su uso y alteración. El hecho de que el terreno esté ubicado dentro de un área declarada como "Sitio Arqueológico" (en este caso, el área denominada Andenes de Paucarpata) podría implicar que, además de las restricciones sobre su uso, también podría estar sometido a una protección especial que afecta

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

su disposición y transmisión. Es decir, la venta de este terreno no debería haberse tratado como una venta común y corriente, sino que debe seguir las normas específicas del Patrimonio Cultural, que requieren, por ejemplo, una autorización previa del Instituto Nacional de Cultura (INC) o una evaluación sobre la compatibilidad de su venta con las normas de protección.

**SÉPTIMO:** Según la Ley N° 28296, cualquier bien que esté inscrito en el Patrimonio Cultural de la Nación o en una zona declarada como Patrimonio Cultural, como parece ser el caso de este terreno, está sujeto a un régimen de protección que debe observarse en su transferencia. En particular, los bienes culturales están sometidos a ciertas restricciones que incluyen la prohibición de realizar ciertas obras (como la construcción de infraestructura) sin la debida autorización del Instituto Nacional de Cultura, e incluso la necesidad de obtener permiso para su venta. La venta de estos bienes debe ajustarse a lo establecido en la legislación del Patrimonio Cultural.

En este sentido, si el terreno adquirido por el Club está efectivamente dentro de una zona protegida, corresponde que la venta haya cumplido con todos los requisitos formales y materiales de la Ley N° 28296. Si la Sala no ha considerado si la venta del terreno cumplió con estas

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

exigencias, estaríamos ante una omisión relevante en la motivación de la resolución.

**OCTAVO:** En consecuencia, la Sala, en su resolución, no aborda con claridad ni justifica cómo las normas del Patrimonio Cultural se aplican al caso en cuestión. Tampoco se menciona si el Instituto Nacional de Cultura (INC) autorizó o no la venta del terreno, ni si el proceso cumplió con los procedimientos legales establecidos para bienes sujetos a protección cultural. Esta falta de motivación podría constituir una violación del derecho a la debida motivación de las decisiones judiciales, ya que no se explica por qué la venta, a pesar de las restricciones sobre el terreno, no está sometida a la normativa de patrimonio cultural.

La Sala, tiene la obligación de motivar sus decisiones, explicando detalladamente los fundamentos legales que sustentan su resolución. En este caso, si el terreno está en una zona protegida, la Sala debería haber abordado específicamente cómo las restricciones derivadas de la Ley N° 28296 y las normas del Patrimonio Cultural impactan la validez del contrato de compraventa, y si el proceso de venta cumplió con las exigencias legales para garantizar que el bien no fuera transferido en contravención con estas normas.

**NOVENO:** En resumen, corresponde que la Sala, al resolver este caso, analice si el bien transferido es un bien protegido por el Estado bajo la

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

legislación de Patrimonio Cultural y si la compraventa cumplió con las normas establecidas por la Ley N° 28296. La falta de este análisis y de una adecuada motivación podría constituir una vulneración de los principios de legalidad y debida motivación, y podría dar lugar a una revisión o nulidad de la resolución.

**IV. DECISIÓN:**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; declara:

- a) FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Juan Freddy Gonzales Cáceres, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno.
- b) ORDENARON** que la Sala Superior expida nueva sentencia, con arreglo a los fundamentos expuestos en esta decisión suprema.
- c) DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Freddy Cáceres contra el Club Internacional Arequipa y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y los devolvieron. Interviene como Ponente el Juez Supremo señor **Cunya Celi**.

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

**CASACIÓN N° 4726-2021  
AREQUIPA  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

**S.S.  
ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN**

**FLORIÁN VIGO**

Mcrv/Jmt