

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

Tema: Nulidad de acto jurídico

Sumilla: De los argumentos indicados en el recurso de casación, esta se centra en cuestionar el contrato de servicios de corretaje inmobiliario, con fecha 05 de marzo de 2013, celebrado entre los recurrentes y la Inmobiliaria, mas no, en el tema central que es el contrato de compra venta de fecha 18 de noviembre de 2013, del cual pretenden su nulidad; objeto de discusión sobre el cual, el Órgano Colegiado ha establecido que, los demandantes han reconocido su voluntad de vender, también el contrato de compra venta y lo pagado a la inmobiliaria, sin que advierta una finalidad ilícita o que vaya en contra del orden público y las buenas costumbres.

Palabras clave: nulidad de acto jurídico, contrato de compra venta, inciso 5) del artículo 139 de la Constitución, artículo 197 del Código Procesal Civil, y artículos 161 y 162 del Código Civil.

Lima, doce de septiembre de dos mil veinticuatro.-

**LA QUINTA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL
TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPÚBLICA:**

I. VISTA:

La causa número treinta y un mil sesenta y uno – dos mil veintidós; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Proaño Cueva – presidente, Cartolín Pastor, Pereira Alagón, Delgado Aybar y Gutiérrez Remón; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

II. MATERIA DEL RECURSO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Mateo Teodoro Roque Oroya y otro**, con fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos cincuenta y siete del expediente principal, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número diecisiete, de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno corriente a fojas doscientos treinta y uno

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

del expediente principal, que **confirmó** la sentencia apelada de primera instancia emitida mediante resolución número siete, de fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento siete del expediente principal, que declaró **infundada** la demanda, sobre nulidad de acto jurídico.

III. ANTECEDENTES

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso:

1. Demanda.

De la revisión de autos se observa que por el escrito de demanda de fecha 22 de septiembre de 2016, Mateo Teodoro Roque Oroya y Gracilda Vila Artezano de Roque interponen la presente demanda solicitando: 1) Nulidad de la Compra Venta de fecha 18 de noviembre de 2013 en la cual la Inmobiliaria Constructora Gair E.I.R. vendió a favor de la compradora Natalia Yessica Pilco Tello un lote de terreno ubicado en la manzana A lote 18 del Programa de vivienda “HUACOY” del distrito de Carabayllo con un área de 104.95 m², y que pertenece a un área mayor de 4700 m²; por las causales de falta de manifestación de la voluntad y fin ilícito y ser contrario al orden público y las buenas costumbres; 2) Restitución de dicho inmueble.

Sostienen que, adquirieron el predio parcela 331 mediante contrato de independización y adjudicación de fecha 16 de agosto de 2006 con un área de 4700 m². Asimismo, que la Inmobiliaria Gair EIRL es intermediario con los futuros compradores y recibiría una comisión por dicha gestión (contrato de corretaje con los demandantes), sin embargo, la codemandada Natalia Yessica Pilco Tello ha sido sorprendida por parte de la Inmobiliaria, ya que, firmaron un contrato de compra venta de fecha

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

18 de noviembre de 2013 cuyo objeto era el lote de terreno de propiedad de los demandantes, lote 18 de la manzana A del Programa de Vivienda Huacoy donde se atribuía ser el propietario, cuando nunca ha sido propietaria, por lo que, es nulo por falta de manifestación de la voluntad, y por fin ilícito, y contrario a leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.

2. Sentencia de Primera Instancia.

Por resolución número 07, de fecha 22 de octubre de 2019, el Juzgado Civil Transitorio - Sede Carabayllo MJB Tungasuca de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **infundada la demanda**.

Sostiene en esencia que, por escritura pública de fecha 16 de agosto de 2006, los demandantes adquirieron de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla Huacoy y Punchauca, el predio parcela 331 de 4700 m2. escritura pública que se encuentra vigente al no declararse su nulidad. Luego, los demandantes celebraron un contrato de prestación de servicios de corretaje inmobiliario de fecha 05 de marzo de 2013 (contrato privado sin firmas legalizadas) con la Inmobiliaria Constructora Gair E.I.R.L.; en dicho contrato los demandantes declaran su condición de poseedores del predio parcela 386 (10,217 m2) y 331 (4,700 m2), y la constructora asume la responsabilidad de inscribir el derecho de propiedad de los ahora demandantes ante los registros públicos y hacer el saneamiento físico y legal de los predios, hacer la habilitación urbana, y la venta de los lotes lo hacen los demandantes, siendo nula toda venta directa que haga la Inmobiliaria Constructora Gair E.I.R.L. Posteriormente, por contrato de compra venta de fecha 18 de noviembre de 2013, la Inmobiliaria Constructora Gair EIRL declara ser propietaria del predio parcela 386 de 14,916.94 m2, y sobre ella ha proyectado el Programa de vivienda Residencia Huacoy y entrega en venta el lote 18 de la manzana "A" a la persona de Natalia Yessica Pilco Tello por el precio de USD 28

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

337, pagaderos mediante la cuota inicial de 2000 dólares, y el saldo en 90 letras de cambio de USD 250 y 10 letras de USD 630 y la última de USD 667 que vence el 18-05-2021. Sin embargo, los demandantes mediante carta notarial de fecha 28 de octubre de 2015, se dirigen a NATALIA YESSICA PILCO TELLO para referirle que la inmobiliaria Constructora Gair EIRL ya no es encargada de la promoción y venta de lotes de la parcela 331 y le piden que suscriba un nuevo contrato de compra venta, y reconoce lo pagado a la inmobiliaria, legitimando el actuar de la inmobiliaria a nombre de los demandantes.

En ese contexto, el juzgado analiza el contrato de fecha 18 de noviembre de 2013, indicando que: respecto a la falta de manifestación de voluntad: está probado que los demandantes no son propietarios de la parcela 386 sino posesionarios (según contrato de corretaje); los demandantes reconocen que la inmobiliaria era intermediaria permitiendo y concediendo que actuara en su nombre para la venta de los lotes, y por ello con la carta notarial de fecha 28 de octubre de 2015 reconocen los pagos realizados; en cuanto a la finalidad ilícita: la inmobiliaria celebra contrato de compra venta por encargo de los demandantes, y de su texto no se desprende finalidad ilícita, no probándose estafa, falsedad ideológica; y sobre ser contrario al orden público y las buenas costumbres: los demandantes no han acreditado ser propietarios de la parcela 386, es más permitieron que la inmobiliaria celebre contratos y se reconoce dinero recibido por dicho encargo. Agrega que, la inmobiliaria no es un extraño que haya falsificado firmas o irrogada titularidad sin autorización de los demandantes.

3. Sentencia de vista

Ante el recurso de apelación interpuesto por los demandantes, la Sala Civil Permanente – Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante la sentencia de vista recaída en la resolución número 17,

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

de fecha 25 de marzo de 2021, **confirmó** la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda.

Como fundamentos señala básicamente que, los demandantes manifestaron su voluntad de vender, al contratar a la inmobiliaria para la promoción y venta de los lotes de su propiedad, y, porque habrían ratificado la compraventa efectuada por su representante a favor de los demandados, al remitirles la carta notarial en la que, reconociendo el contrato, reconoce también como válidos los pagos efectuados por los demandados a la inmobiliaria. El eventual exceso de facultades de la inmobiliaria no es causal de nulidad sino de ineficacia del contrato; ineficacia subsanable con la ratificación, conforme a los artículos 161 y 162 del Código Civil.

IV. RECURSO DE CASACIÓN:

Mediante el auto calificadorio de fecha 21 de agosto de 2023 se declaró procedente el recurso casatorio interpuesto por **Mateo Teodoro Roque Oroya y Gracilda Vila Artezano de Roque**, en mérito de las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 197° del Código Procesal Civil

Señala que, en el caso concreto el *Ad quem* cometió esta infracción porque extrajo conclusiones que evidentemente no se desprenden de lo que obra en autos, no valorándose debidamente pruebas documentales sin explicación.

Además, afirma que la Sala Superior no ha valorado en forma objetiva el medio probatorio Contrato de Prestación de Servicios y Corretaje Inmobiliario, y menos aún la Carta Notarial del veintiocho de octubre de dos mil quince; esto es, no ha existido una apreciación razonada; debido a que la Sala yerra cuando menciona al analizar la

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

carta notarial que está probado que los demandados autorizaron a la inmobiliaria a la promoción y venta de lotes, cuando es lo contrario, sólo se autorizó el corretaje inmobiliario. La inmobiliaria demandada estaba impedida de vender y toda venta suscrita por ella sería nula. Tal como se establece en la cláusula quinta de dicho contrato de prestación de servicios.

Finalmente, respecto al eventual exceso de facultades de la inmobiliaria, manifiesta que ello no es cierto, nunca se le dio facultades para vender, solo para promocionar los lotes, tampoco se le concedió poderes o facultades especiales.

b) Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú

Sostiene que la sentencia de vista incurre en un defecto de motivación aparente al señalar que los recurrentes habrían ratificado la compra venta efectuada y que habrían reconocido los pagos efectuados, lo cual no es así, ya que la inmobiliaria demandada fue contratada solo para promocionar y vender lotes, lo cual está debidamente demostrado y probado con los medios probatorios aportados al proceso, lo que la Sala Superior no ha valorado (analizado) debidamente dichos probatorios a lo que se hace referencia, y llega a conclusiones contradictorias, incongruentes falto de sentido o lógica y por demás subjetivas.

Asimismo, alega que la sentencia de vista incurre en el supuesto de deficiencia en la motivación externa o justificación de premisas, pues lo expresado por la Sala Civil ha sido mal confrontada con los medios probatorios Contrato de Prestación de Servicios y Carta Notarial, no ha existido una debida confrontación fáctica.

Además, alega que la Sentencia de Vista incurre en una motivación insuficiente, ya que, del análisis de la sentencia recurrida, además

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

de ser escueta, no se encuentra debidamente motivada ya que está probado que nunca se autorizó a vender ni se otorgó poder con facultad a la inmobiliaria para vender; y que de su cláusula quinta del Contrato de prestación de servicios, indica que los proponentes (los demandantes) firmaran en forma directa mediante sus apoderados especiales que designen con los potenciales compradores de lote de terreno, por tanto la empresa demandada nunca fue apoderada.

c) Infracción normativa de los artículos 161° y 162° del Código Civil.

Manifiesta que nunca autorizaron a la inmobiliaria demandada a vender, es más estaba impedida de hacerlo y si lo hacía, se convino que sus contratos serían nulos (cláusula quinta del contrato de prestación de servicios) por lo que esta conclusión de la Sala Superior no está probada, al contrario, se contradice del documento, el contrato.

Además de ello, nunca tuvo facultades para vender, no se otorgó poder alguno, de tal manera que no es de aplicación el artículo 161° y menos el artículo 162° del Código Civil, como van a ratificar un acto que han convenido debía ser nulo y en la Carta Notarial también mencionaron que el contrato suscrito entre los demandados es nulo y que era necesario suscribir un nuevo contrato, por ello, resulta imposible ratificar un acto que se encontraba nulo desde su celebración, en aplicación de la mencionada quinta cláusula del contrato de prestación de servicios.

V. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

se ha infringido los artículos 197 del Código Procesal Civil, 139 (numeral 5) de la Constitución, y 161 y 162 del Código Civil.

VI. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Del recurso de casación

- 1.1. El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.
- 1.2. Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”*¹. En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo².
- 1.3. De acuerdo con ello, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia están vinculados a los “fines esenciales” para los cuales ha sido previsto, esto es, la correcta aplicación e interpretación

¹. De Pina, Rafael. (1940). *Principios de Derecho Procesal Civil*. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.

². Escobar Fornos, Iván. (1990). *Introducción al proceso*. Bogotá: Editorial Temis; p. 241.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE

del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como se señala en el primer párrafo del presente considerando; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y, a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de aquellas.

- 1.4. De otro lado, corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme se menciona en el artículo 384 del Código Procesal Civil, su adecuada aplicación al caso concreto.
- 1.5. Ahora bien, por causal de casación, se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso³, debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la Ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

³. MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

SEGUNDO: Atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde iniciar con el análisis de las normas procesales denunciadas, desde que, si por ello se declarase fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia; caso contrario, de no ser estimada dicha causal, recién correspondería emitir pronunciamiento sobre la causal de carácter material.

TERCERO: **Infracción normativa de carácter procesal: numeral 5 del artículo 139 de la Constitución y del artículo 197 del Código Procesal Civil.**

3.1. Las normas infraccionadas disponen lo siguiente:

“Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- *Son principios y derechos de la función jurisdiccional:*

...

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales *en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”.*

“Valoración de la prueba. -

Artículo 197.- *Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”.*

3.2. En cuanto a la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar que, uno de los derechos fundamentales que conforman el debido proceso lo constituye el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales consagrada en el artículo **139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado** que garantiza por un lado que la impartición de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes y por otro, que los

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

- 3.3.** Ahora bien, ese derecho importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Tales razones, en sede ordinaria, deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos alegados y debidamente acreditados en el trámite del proceso por las partes.
- 3.4.** En ese contexto, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los lleva a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se sujete a la Constitución y a la Ley, pero también asegurando la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias, contradictorias e incongruentes.
- 3.5.** Asimismo, en cuanto al **artículo 197 del Código Procesal Civil**, dicho dispositivo legal, refiere sobre la valoración de los medios probatorios, es decir, se encuentran relacionados con el derecho fundamental a la prueba, por lo que, resulta relevante mencionar que tienen protección constitucional, en tanto que, se trata de un contenido implícito del derecho al debido proceso y tutela procesal efectiva.
- 3.6.** Ahora bien, examinando las causales procesales descritas en el recurso de casación por la que se declaró procedente, se advierte

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

que la parte recurrente sostiene que, el Órgano Colegiado al emitir la sentencia de vista no ha valorado debidamente las pruebas en tanto que solo autorizaron a la inmobiliaria promocionar los lotes, mas no la venta, y que en ningún momento han ratificado la compra venta efectuada.

- 3.7.** De los actuados, las instancias jurisdiccionales han establecido que los demandantes han ratificado la compra venta efectuada, puesto que la propia parte demandante envía una Carta notarial de fecha 28 de octubre de 2015 a la señora Natalia Yesica Pilco Tello, reconociendo el contrato y los pagos efectuados a la inmobiliaria hasta la fecha; asimismo, se cumplió con analizar cada una de las causales de nulidad del contrato de compra venta de fecha 18 de noviembre de 2013, indicadas en su demanda, esto es, la falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y contravenir leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, concluyendo que, el mencionado contrato no incurre en ninguna de las causales mencionadas para declarar su nulidad.
- 3.8.** Es así que, del análisis de los actuados se advierte que las instancias jurisdiccionales han cumplido con analizar de manera conjunta todos los medios probatorios adjuntados en el presente caso, habiéndose ceñido al análisis de lo actuado.
- 3.9.** En ese sentido, no se aprecia de autos la existencia de ningún vicio de invalidez insubsanable durante el trámite del proceso, que atente las garantías procesales constitucionales; de igual forma, la Sala Superior ha cumplido con analizar los medios probatorios que a su criterio resultaron determinantes al caso concreto, realizando el análisis del marco normativo que resultarían pertinentes al tema puntual; para efectuar su razonamiento y conclusión al respecto.

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE

Siendo así, se advierte que la Sala de Mérito al emitir la sentencia de vista ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para desestimar la demanda, consideraciones por las cuales las causales de **infracción normativa del inciso 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, e infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil, resultan infundadas.**

- 3.10.** Se debe añadir que, los argumentos en que se sustenta el recurso de casación están dirigidos a que se efectúe una nueva evaluación de los hechos y las pruebas que ya fueron examinadas por las instancias de mérito, por lo que en este extremo debe precisarse y reiterarse que la revaloración probatoria no constituye alguno de los fines que persigue la casación y que se encuentran previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

CUARTO: Infracción normativa de carácter material: artículos 161° y 162° del Código Civil.

- 4.1.** Las normas infraccionadas disponen lo siguiente:

“Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades

Artículo 161.- *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.*

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye”.

“Ratificación del acto jurídico por el representado

Artículo 162.- *En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.*

La facultad de ratificar se trasmite a los herederos.”.

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

- 4.2.** Sobre la referida causal de infracción normativa material, es necesario señalar que, en caso de no tener poder para la representación directa, conforme al artículo 161 del Código Civil, cuando el apoderado se excede en sus facultades el acto deviene en ineficaz con relación a su representado, asumiendo el representante responsabilidad frente al representado como frente a los terceros, norma que debe concordarse necesariamente con el artículo 162 del Código Civil, según el cual para el caso del artículo 161, el acto puede ser ratificado por el representado, observando la forma prescrita para su celebración, de donde debe concluirse necesariamente que al ser el acto ratificable no puede padecer de nulidad⁴; ratificación que tiene efecto retroactivo quedando a salvo el derecho del tercero.
- 4.3.** Los recurrentes, en esencia refieren que la inmobiliaria nunca tuvo facultades para vender, es más, estaba impedida de hacerlo conforme está determinado en la cláusula quinta del contrato de prestación de servicios; por lo que, no se puede ratificar un acto que han convenido debía ser nulo.
- 4.4.** Siendo así, debemos tener presente que, conforme se ha señalado líneas arriba, las instancias jurisdiccionales han establecido que el contrato de compra venta no incurre en ninguna de las causales indicadas en su demanda para declarar su nulidad; es así que el Órgano Colegiado después de concluir ello, es decir, después de dar respuesta al fondo del asunto, señala que se trataría del supuesto ineficacia del contrato, y a modo de alternativa, indica que es completamente subsanable con la ratificación. Además,

⁴ Casación N° 2596-02-Lima, del veinte de enero de dos mil tres, a fojas 3. Sala Civil Transitoria.

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

debemos añadir que, la acción de ineficacia prescribe a los dos años conforme el numeral 4 del artículo 2001 del Código Civil.

- 4.5.** Ahora bien, de los argumentos indicados en el recurso de casación, esta se centra en cuestionar el contrato de servicios de corretaje inmobiliario, con fecha 05 de marzo de 2013, celebrado entre los recurrentes y la Inmobiliaria, mas no, en el tema central que es el contrato de compra venta de fecha 18 de noviembre de 2013, del cual pretenden su nulidad; objeto de discusión sobre el cual, el Órgano Colegiado ha establecido que, los demandantes han reconocido su voluntad de vender, también el contrato de compra venta y lo pagado a la inmobiliaria, sin que advierta una finalidad ilícita o que vaya en contra del orden público y las buenas costumbres. Es así que, de la revisión del recurso casatorio, no se advierte que los demandantes cuestionen en sí el contrato de compra venta de fecha 18 de noviembre de 2013, y menos argumentan que el mismo contenga irregularidades que conlleven a su nulidad, siendo además, que aluden al contrato de servicios de corretaje; por ende, las infracciones de los artículos 161 y 162 no merece ser amparada, ya que nos encontramos ante una pretensión de nulidad de contrato de compra venta, que no ha sido acreditada que haya incurrido en causal de nulidad.
- 4.6.** En este orden de ideas, se infiere que la sentencia de vista no ha vulnerado las infracciones denunciadas, quedando de esta manera desvirtuados los argumentos expuestos por la parte impugnante en el recurso de casación; siendo ello así, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación.

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 31061-2022
LIMA NORTE**

DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes **Mateo Teodoro Roque Oroya y otro**, con fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos cincuenta y siete del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número diecisiete, de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno corriente a fojas doscientos treinta y uno del expediente principal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por la parte recurrente contra Inmobiliaria Constructora Gair E.I.R. y otra, sobre nulidad de acto jurídico; y, los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Yaya Zumaeta, integra esta Sala Suprema, el señor Juez Supremo Cartolín Pastor. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Proaño Cueva**.

SS.

PROAÑO CUEVA

CARTOLÍN PASTOR

PEREIRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

GUTIÉRREZ REMÓN

Jhmb/JChT