



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

1 de 12

DEMANDANTE: CCORI QUISPE, LUCIA
DEMANDADO: HUAYHUA ZAVALETA NOE Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : VALENCIA DE ROMAÑA, RONALD

CAUSA N° 05179-2010-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA NRO. 614 -2021-2SC

RESOLUCION N° 68 (SEIS -2SC)

Arequipa, dos mil veintiuno

Noviembre ocho.-

I. PARTE EXPOSITIVA:

- Asunto:** En audiencia pública virtual, el recurso de apelación interpuesto por Elizabeth Huayhua Zavaleta, mediante escrito a folios ochocientos cuarenta y ocho y siguientes, subsanado a fojas ochocientos cincuenta y ocho, concedido con efecto suspensivo, por resolución N° 62-2020, a folios ochocientos cincuenta y nueve; habiéndose llevado a cabo la vista de la causa, conforme a la constancia que obra en autos.
- Materia de la alzada:** Es materia de revisión por este Colegiado, la sentencia N° 129-2019, del veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que obra de folios ochocientos dieciocho y siguientes, en el extremo que resuelve declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda de folios cuarenta, interpuesta por Lucía Ccori Quispe, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Paúl Huayhua Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta, Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, Elizabeth Cuadros Montesinos y Víctor Hugo Málaga Salcedo. En Consecuencia, **SE DECLARA NULO y SIN EFECTO LEGAL ALGUNO** el acto jurídico de compraventa, así como de la escritura pública



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

2 de 12

que lo contiene N° 11233 extendida con fecha veintidós de diciembre del dos mil nueve ante la Notaría de Javier de Taboada Vizcarra, celebrado por Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Paúl Huayhua Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta y Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, a favor de los esposos Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, respecto al inmueble ubicado en el lote 9, manzana C, del Asentamiento Humano Asociación Pro-Vivienda de Interés Social Villalobos Ampuero, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa (cuyo testimonio obra a folios 03), ello por las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, y en consecuencia, **SE ORDENA** la cancelación de la inscripción registral del citado acto jurídico, contenido en el asiento 00013 de la partida registral N° PO6124392 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

II. PARTE CONSIDERATIVA:

1. Previamente, se debe considerar que la impugnación se rige por el principio “*tantum devolutum quantum apelatum*” por el cual se impone un límite para la alzada, por el contenido de la expresión de agravios, en este caso, las facultades jurisdiccionales de la Sala de revisión se hallan limitadas y acotadas al recurso de apelación, no pudiendo ir más allá de lo que se pidió, por lo que, ***si los apelantes omitieron cuestionar algún punto de la recurrida se entiende que éstos quedan firmes.*** Así en el presente caso, del contenido de la apelación, se aprecia que sólo es materia de impugnación el extremo de la sentencia que declara fundada en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico, y en consecuencia, se declara nulo y sin efecto legal alguno el acto jurídico de compraventa, así como de la escritura pública que lo contiene N° 11233 extendida con fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve ante la Notaría de Javier de Taboada Vizcarra, respecto al inmueble ubicado en el lote 9, manzana C, del Asentamiento Humano Asociación Pro-Vivienda de Interés Social Villalobos Ampuero, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, ello por las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, por tanto, se ordena la cancelación de la inscripción registral del citado acto jurídico, contenido en el asiento 00013 de la partida registral N° PO6124392 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

3 de 12

2. Sobre el particular, conforme a la demanda (folios cuarenta y siguientes, subsanado a folios cincuenta y dos), en el caso materia de análisis, es objeto de discusión: Si corresponde o no declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa y de la escritura pública que lo contiene, mediante el cual se transfiere el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda de Interés Social Villalobos Ampuero, manzana C, lote 9, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, celebrado con fecha veintidós de diciembre del dos mil nueve, **por las causales de falta de manifestación del agente y simulación absoluta**; y en forma accesoria la cancelación del asiento registral en donde se halla inscrita la escritura pública cuya nulidad se pretende.
3. Igualmente, de la revisión del trámite del proceso se advierte que respecto al codemandado **Edgar Paúl Huayhua Zavaleta** quien según la copia literal de la partida registral N° P06124392 (folio 9) tiene DNI N° 29611783, ha cambiado de nombres, siendo en la actualidad **Edgar Zavaleta Zavaleta**, conforme se aprecia de su ficha RENIEC, la cual será anexada a los actuados por la Secretaría de esta Sala Superior. En atención a ello, es necesario corregir el nombre de tal codemandado, en mérito al artículo 407 del T.U.O. del Código Procesal Civil.
4. Asimismo, se debe tener presente que mediante sentencia de vista N° 355-2017-2SC, a fojas seiscientos ochenta y uno¹ y siguientes, se declaró nula la sentencia N° 115-2016, del ocho de noviembre de dos mil dieciséis, que obra de fojas seiscientos quince a seiscientos veinticuatro, y se ordenó que se expida nueva sentencia teniendo en cuenta previamente que el juez de la causa aplicando el principio del ***iura novit curia*** proceda a expedir nueva sentencia emitiendo pronunciamiento no sólo respecto a las causales interpuestas por la actora sino también respecto a las ***causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual***, otorgando, previamente, a las partes la oportunidad para que expongan lo conveniente a su derecho sobre las nuevas causales de nulidad a que hace mención en la presente, con la finalidad de garantizar la existencia de un debate contradictorio sobre las citadas causales y no vulnerar el derecho a un debido proceso de las partes, específicamente su derecho de defensa.
5. Es preciso también señalar para el caso, que según el artículo 219 del Código Civil: ***“El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.- Cuando su fin sea ilícito. (...) 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción***



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

4 de 12

- diversa.*”, dispositivo legal concordante con el artículo V del Título Preliminar del cuerpo legal antes citado, que indica: **“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”**.
6. Ahora bien, la apelante sostiene que conforme aparece de la referida sentencia de vista N° 355-2017-2SC, se ha advertido las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual, es decir, causales diferentes a las alegadas en la demanda, por tanto, se ha dispuesto que se emita nueva sentencia otorgando previamente a las partes la oportunidad para que expongan lo conveniente a su derecho sobre las nuevas causales, con la finalidad de garantizar la existencia de un debate contradictorio, mandato que no ha sido cumplido por el juzgado; señalando que no se ha dispuesto que la parte demandante adecúe su pretensión con las causales advertidas por el Superior y luego correr traslado para su absolución correspondiente.
 7. Al respecto, efectivamente a través de la sentencia de vista antes citada se dispuso que *“el juez de la causa aplicando el principio del **iura novit curia** proceda a emitir nueva sentencia emitiendo pronunciamiento no sólo respecto a las causales interpuestas por la actora sino también respecto a las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual, otorgando, previamente, a las partes la oportunidad para que expongan lo conveniente a su derecho sobre las nuevas causales de nulidad a que hace mención en la presente, con la finalidad de garantizar la existencia de un debate contradictorio sobre las citadas causales y no vulnerar el derecho a un debido proceso de las partes, específicamente su derecho de defensa...”* (sic.); por consiguiente, en cumplimiento de la dicha sentencia de vista N° 355-2017-2SC, el juzgador ha emitido la resolución N° 52 del veintiuno de agosto de dos mil diecisiete que obra a fojas setecientos uno y siguientes, en donde otorga a las partes procesales, la oportunidad para que expongan lo conveniente a su derecho sobre las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual, concediéndoles el plazo de 5 días, la cual fue debidamente notificada a las partes conforme se aprecia de los avisos y cargos de notificación de fojas setecientos tres a setecientos catorce; siendo la demandante, la única parte que presentó un escrito absolviendo el traslado (ver folios setecientos dieciséis y siguientes).
 8. De igual forma, se debe considerar que si bien es cierto según el artículo VII del T.U.O. del Código Procesal Civil¹, que contempla el principio *“iura novit curia”*, el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las

¹**Juez y Derecho. -Artículo VII.-** El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

5 de 12

partes o lo haya sido erróneamente; *éste tiene como único límite los hechos invocados por las partes*, pues, es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio, ya que según el propio artículo antes indicado, el juez *“no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”*; dicho límite es conocido como el principio de congruencia, según el cual el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de *iura novit curia*, ya que es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al juez efectuar la calificación jurídica de los mismos².

9. En ese orden de ideas, el juzgador – contrariamente a lo señalado por la apelante - ha dado cumplimiento a lo ordenado por esta Superior Sala, pues, se ha permitido a las partes expresar lo que consideraran necesario respecto a las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual, teniendo presente, que lo único que ha realizado el juez es aplicar el derecho que corresponde al proceso, sin modificar los hechos expuestos en la demanda, por lo que, los demandados pudieron expresar lo pertinente en el plazo que se les otorgó para hacerlo; consecuentemente, no se ha advierte vicio alguno en este extremo.
10. Por otra parte, sobre lo indicado por la impugnante en cuanto a que al no haberse dado cumplimiento a lo dispuesto por la Sala Superior, se habría ocasionado que el juzgado concluya erróneamente que *“... atendiendo a los hechos antes mencionados, se deduce que los codemandados que actuaron como vendedores, por tener una relación tan cercana con el citado causante (hijos)...”*, y que *“...respecto a los codemandados Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, que obraron como compradores, por ser vecinos de la actora y su fallecido conviviente...”*, siendo que según la apelante, dichas afirmaciones no están acreditadas con medio probatorio alguno; se debe precisar que, como se ha concluido en el considerando precedente, el A quo ha dado cumplimiento a lo dispuesto mediante la acotada sentencia de vista N° 355-2017-2SC, y lo referido por aquél en el literal e) del considerando noveno de la sentencia apelada, se encuentra debidamente sustentada conforme a los hechos expuestos por las partes del proceso (al momento de interponer la demanda y las contestaciones pertinentes a la misma), así como la prueba ofrecida y actuada en autos, motivo por el cual, este argumento de la apelación no puede ser estimado.

²Casación N° 443-2014 LIMA, numeral 5) de la parte c onsiderativa.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

6 de 12

11. De otro lado, la apelante señala que: **(i)** El juzgado no se ha pronunciado respecto a la fecha de la sentencia recaída en el expediente N° 4616-2009, que declara la unión de hecho de la demandante con Francisco Huayhua Mamani, todo ello debió tenerse presente ya que en la fecha de suscripción de la escritura pública cuya nulidad se pretende ahora, la demandante no tenía acreditada su convivencia. **(ii)** La sentencia apelada no se encuentra debidamente motivada y se ha transgredido el principio de congruencia procesal, pues, no se habrían valorado los medios probatorios ofrecidos en la contestación, tales como el procedimiento administrativo de sucesión intestada seguido por la recurrente junto con sus hermanos, el mismo que ha sido publicado en el diario oficial de la ciudad, en el que la demandante de ser conviviente de su padre se habría opuesto. **(iii)** La sucesión intestada ha sido debidamente inscrita en los registros públicos donde tampoco obra oposición alguna, en razón a que la hoy demandante no contaba con medio probatorio alguno sobre su convivencia con el padre de la apelante, en este contexto refiere que la sentencia objeto de la presente impugnación vulnera el principio de congruencia al no pronunciarse respecto a todo lo manifestado al momento de contestar la demanda, pese a que su alegación contiene argumentos básicos y fundamentales que sustentan su pretensión y tampoco se han pronunciado sobre cada uno de los medios probatorios ofrecidos por la recurrente.
12. En relación a lo antes expresado, el A quo ha emitido el pronunciamiento correspondiente en el considerando noveno de la sentencia apelada, en ese sentido, en cuanto al expediente N° 04616-2009-0-0401-JR-FC-01, sobre el proceso de reconocimiento de unión de hecho, conforme a las copias certificadas obrantes de fojas trescientos ochenta y cuatro a cuatrocientos setena y ocho, de quinientos setenta y dos a quinientos setenta y seis y de setecientos noventa y tres a ochocientos tres, el juzgador ha meritado que mediante la sentencia N° 209-2015 de fecha ocho de abril de dos mil quince (ver folios setecientos noventa y siete y siguientes), se declaró fundada la pretensión de reconocimiento de unión de hecho entre Lucía Ccori Quispe y Francisco Huayhua Mamani, por el periodo del catorce de marzo de mil novecientos noventa y ocho al veintiuno de agosto de dos mil nueve; y que además, dicha sentencia ha sido confirmada mediante sentencia de vista N° 507-2015 de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince (ver fojas quinientos setenta y dos y siguientes), concluyendo que los bienes adquiridos por la demandante y Francisco Huayhua Mamani durante el lapso de tiempo antes precisado, se encuentran sujetos al régimen de sociedad de gananciales conforme lo establece el artículo 326 del Código Civil.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

7 de 12

13. Así también, se ha precisado en la sentencia recurrida, que conforme al asiento 00010 de la partida registral N° P06124392 (ver copia literal de fojas doscientos sesenta y ocho a doscientos ochenta y tres), correspondiente al bien inmueble ubicado en el lote 9, manzana C, del Asentamiento Humano Asociación Pro-Vivienda de Interés Social Villalobos Ampuero, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, Francisco Huayhua Mamani, adquiere la titularidad exclusiva de dicho inmueble y a la muerte de éste, según se ve del asiento 00011, el inmueble pasó a ser de propiedad de los codemandados Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta y Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, al haberse declarado la sucesión intestada de Francisco Huayhua Mamani, según el acta protocolizada del 21 de agosto de dos mil nueve otorgada por el Notario Público Javier de Taboada Vizcarra; y, posteriormente, los codemandados antes indicados transfieren el bien mediante contrato de compraventa por escritura pública N° 11233 del veintidós de diciembre de dos mil nueve, en favor de los esposos Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, “*cuando dichos herederos legales del causante aparecían como únicos propietarios del mismo en los Registros Públicos*” (*sic.*), según se ve del asiento 00013.
14. De esta manera, atendiendo a los hechos expuestos por las partes y los medios probatorios, este Colegiado concuerda con el A quo, que a pesar que los codemandados Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta y Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, aparecían en los Registros Públicos como titulares del bien inmueble, al haberse expedido la sentencia N° 209-2015 confirmada por la sentencia de vista N° 507-2015, dicha situación ha variado, pues, se ha establecido que el bien materia de controversia, ha sido adquirido por la sociedad de gananciales conformada por Lucía Ccori Quispe y Francisco Huayhua Mamani, y en la actualidad, existe una copropiedad entre la demandante y los codemandados antes indicados.
15. Por tanto, a pesar que los codemandados citados líneas arriba, fueron declarados sucesores intestados y transfirieron el bien inmueble, antes que se emitiera la sentencia N° 209-2015 y la sentencia de vista N° 507-2015, tal como indica el juzgador, se deduce que, al ser hijos del causante, Francisco Huayhua Mamani, tenían conocimiento que su padre convivía con la accionante y que el inmueble que heredaron correspondía a estos últimos, y, por ende, dicho inmueble no sería de propiedad exclusiva del causante;



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

8 de 12

además, en el caso de los codemandados Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, se debe tener en cuenta que si bien la demandante ha referido que eran vecinos, no obra en autos medio probatorio que corrobore certeramente ello.

16. Sin embargo, Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, tenían conocimiento que la accionante vivía en el bien inmueble materia del caso sub júdice y además, aquella es hermana de la esposa del codemandado Edgar Zavaleta Zavaleta, por ende se infiere que sabían que la actora tenía derechos sobre el bien inmueble como copropietaria, lo que se corrobora con la declaración de Víctor Hugo Málaga Salcedo, la cual se halla en acta de la continuación de audiencia de pruebas del veintitrés de julio de dos mil doce a folios doscientos treinta y cuatro, en la que se precisa: “...SIETE: *Precise el declarante si al comprar el inmueble ubicado en la asociación provivienda de interés social Villalobos Ampuero Manzana C, lote 9, Cerro Colorado de parte de la sucesión de quien en vida fue Francisco Huayhua Mamani se verifico si estaba el inmueble desocupado o en todo caso quien ocupaba el mismo, contesto “que encontró dicho inmueble ocupado por la ahora demandante”. OCHO: Precise el declarante si tiene alguna relación de parentesco con el demandado Edgar Huayhua Zavaleta, contesto “que la esposa del declarante es hermana de la esposa del señor Edgar Huayhua Zavaleta...” (sic); a lo que se aúna que a fojas 242 y 243, se encuentra el escrito de alegatos presentado por Víctor Málaga Salcedo, en donde indica que: “...conocíamos las instalaciones del bien inmueble, y los codemandados vendedores manifestaron que iba a entregarnos el bien desocupado en tanto eran y son los propietarios...” (sic), lo que debe tenerse como declaración asimilada conforme al artículo 221 del T.U.O. del Código Procesal Civil³.*

17. Ahora, en cuanto a lo señalado por la apelante respecto a que no se habría valorado el procedimiento administrativo de sucesión intestada seguido por la recurrente junto con sus hermanos, el mismo que ha sido publicado en el diario oficial de la ciudad, en el que la demandante de ser conviviente de su padre se habría opuesto, lo que tampoco se aprecian en la partida de registros públicos; se debe señalar, que en el presente proceso se ha ofrecido y admitido como medio probatorio de los codemandados Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta y Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta (ver contestación a fojas ciento once y siguientes), entre otros, el certificado literal de la partida N° P06124392 y el informe que emitirá la SUNARP, sobre la copia literal del bien inmueble objeto de la

³Artículo 221 del T.U.O. del Código Procesal Civil. - Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas, aunque el proceso sea declarado nulo, siempre que la razón del vicio no las afecte de manera directa.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

9 de 12

presente litis, remitiendo todos los asientos de la partida N° P06124392. Dicho de otra forma, no se ha ofrecido ni admitido como medio probatorio el procedimiento administrativo de la sucesión intestada, por lo que no es posible valorar ello en el caso de autos, y en cuanto al certificado literal de la partida registral N° P06124392, ésta ha sido debidamente merituada.

18. En ese orden de ideas, es claro que se ha configurado la causal tipificada en el numeral 4) del artículo 219 del Código Civil, es decir, cuando el fin del acto jurídico es ilícito⁴; asimismo, se resalta que en la sentencia, respecto a la causal de objeto jurídicamente imposible y la causal de acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, reguladas en los numerales 3) y 8) del artículo 219 del antes acotado código, sólo se ha indicado que “...por lo que, se concluye que la conducta de ambas partes contractuales al celebrar la COMPRA VENTA resulta ser ilícita, pues, buscaban perjudicar a la actora, configurándose con ello en relación al acto jurídico cuestionado, las causales de nulidad de objeto jurídicamente imposible, y fin ilícito a que se refieren los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil, y asimismo, la causal de acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, regulada por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, por remisión del numeral 8 del artículo 219 del acotado...” (sic).
19. En atención a lo anterior, es preciso agregar que, al existir copropiedad entre los codemandados, Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta y Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, con la demandante, Lucía Ccori Quispe, no era posible que aquellos transfieran el bien inmueble objeto de controversia en su totalidad,

⁴“...Para superar tal confusión, debe considerarse al fin o causa dentro de una concepción unitaria, que es la imperante en la actualidad en la doctrina civilista, la misma que señala que la causa es un único elemento, que cuenta con dos aspectos: objetivo y subjetivo. Así tenemos que, desde un punto de vista objetivo, la causa tal como debe entenderse en nuestro ordenamiento jurídico, será la función jurídica en base a la función socialmente razonable y digna que desempeña el acto jurídico; y desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los móviles comunes y determinantes de la celebración del acto jurídico, es decir lo que las partes persiguen con la celebración de éste. Con lo cual, para determinar la existencia de nulidad del acto jurídico por ilicitud del fin, no se deberá de tener en cuenta el aspecto objetivo del acto jurídico celebrado, pues, todo acto jurídico siempre persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico (en dependencia con cada tipo de contrato); sino, al aspecto subjetivo del mismo, es decir a los propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a la celebración del acto jurídico, los mismos que deben ser contrarios no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres. **En esa línea de razonamiento; el fin ilícito, como causal de nulidad del acto jurídico, se configurará cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contraria no solamente al ordenamiento jurídico, sino también al orden público y a las buenas costumbres, como ocurrirá por ejemplo si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto a un tercero...**”. Casación N°1438-2017, Lima Norte, fundamento cuarto.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

10 de 12

pues conforme al artículo 978 del Código Civil⁵, si bien se *“autoriza implícitamente a que uno de los copropietarios pueda practicar sobre todo o parte del bien, actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva; no obstante, según el mismo dispositivo, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien se practicó el acto, y, por razones obvias, desde el momento en el que el otro copropietario demuestra su consentimiento, el cual define la validez de todo acto en materia de propiedad”*⁶, de lo que se colige que el acto jurídico de compraventa celebrado entre los codemandados es inválido⁷ al no haberse contado con el consentimiento de la demandante y por ende, se ha producido la causal de objeto jurídicamente imposible⁸ según el numeral 3) del artículo 219 del Código Sustantivo, ya que el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas (objeto jurídicamente imposible) y además, porque se ha contravenido con ello lo dispuesto en el artículo 978 del Código Civil, es decir, el acto jurídico es contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, configurándose la causal de nulidad regulada en el numeral 8) del artículo 219 del Código Civil⁹¹⁰, conocida como nulidad virtual, porque *“sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un acto jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o una o varias normas imperativas”*¹¹.

⁵ **Artículo 978 del Código Civil.** - Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.

⁶ Casación N°2135-2017 Lambayeque, fundamento séptimo

⁷ *“...el acto de disposición exclusiva realizado por un copropietario es un acto válido sujeto a condición suspensiva, y que será eficaz cuando la parte o totalidad del bien que ha dispuesto le sea adjudicado, y en caso de no cumplirse la mencionada condición suspensiva, recién se podrá plantear la nulidad de dicho acto.”* Casación N°953-96 Lambayeque, El Peruano 24 de abril de 1998, pág. 760

⁸ ESPINOZA ESPINOZA, Juan, La invalidez y la ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia, Gaceta Jurídica, Lima, julio 2008, págs. 38 -39: *“Se afirma que ‘la imposibilidad física (natural o material) se verifica cuando el contrato tiene por objeto cosas que no son existentes en la naturaleza o actividades materialmente irrealizables. La imposibilidad jurídica depende, en cambio, de una valoración normativa, no de desfavor por la violación de los principios fundamentales del ordenamiento (ilicitud), sino de ‘indiferencia’, que se verifica cuando el ordenamiento considera determinados intereses, aunque lícitos, no merecedores de tutela jurídica, en cuanto meramente lícitos o solo socialmente relevantes. Esta (última) se configura, en otros términos, cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas.”*

⁹ *“...es contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres tal como lo dispone el inciso octavo del artículo 219 del Código Civil en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo Código Sustantivo. (...) se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público; estas nulidades no operan automáticamente, sino que los jueces tienen la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada; por lo general, estas nulidades están integradas a las normas prohibitivas provenientes del conjunto del ordenamiento jurídico”.* Casación N° 1021-96- HUAURA. Diálogos con la Jurisprudencia N° 38, pág. 246.

¹⁰ *“...el problema no reside en ello, sino en determinar otros aspectos que, en cada caso, deberán ser objeto de análisis: - si el negocio jurídico se opone a una ley, o sea a una norma efectivamente existente. - si dicha ley interesa al orden público y/o a las buenas costumbres...”.* LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo, El negocio jurídico. Lima: Studium, 1986, pág. 405

¹¹ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo, *Nulidad del Acto Jurídico*, Editora Grijley, Lima, 2002, pág. 97



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

11 de 12

20. En ese correlato, los argumentos de la apelante carecen de sustento y deben ser desestimados, debiendo confirmarse la sentencia en los extremos apelados.
21. Sin perjuicio de lo antes expuesto, se observa que en la parte resolutive de la sentencia apelada se ha indicado: *“INFUNDADA la citada demanda, respecto a la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO, sólo en cuanto se refiere a las causales de falta de manifestación del agente y fin ilícito...”* (sic); sin embargo, conforme a los fundamentos expuestos en dicha sentencia y lo concluido en el considerando decimo, debe decir: *“INFUNDADA la citada demanda, respecto a la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO, sólo en cuanto se refiere a las causales de falta de manifestación del agente y simulación absoluta...”*. Por lo que, se infiere que se trata de un error material que debe corregirse en aplicación de lo dispuesto por el artículo 407 del T.U.O. del Código Procesal Civil.

III. PARTE RESOLUTIVA:

Fundamentos por los cuales;

1. **CORRIGIERON** la sentencia N° 129-2019, del veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que obra de folios ochocientos dieciocho y siguientes, en las partes en donde se indica el nombre del codemandado *“Edgar Paúl Huayhua Zavaleta”*, **DEBIENDO SER: “Edgar Zavaleta Zavaleta”**, conforme se aprecia de su ficha RENIEC y a lo expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia.
2. **CORRIGIERON** la sentencia N° 129-2019, en su parte resolutive, que dice: *“INFUNDADA la citada demanda, respecto a la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO, sólo en cuanto se refiere a las causales de falta de manifestación del agente y fin ilícito...”*; **DEBIENDO DECIR: INFUNDADA la citada demanda, respecto a la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO, sólo en cuanto se refiere a las causales de falta de manifestación del agente y simulación absoluta...”**, ello conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia.
3. **CONFIRMARON** la sentencia N° 129-2019, del veinte de noviembre de dos mil diecinueve, que obra de folios ochocientos dieciocho y siguientes, en el extremo que resuelve declarar **FUNDADA EN PARTE** la demanda de folios cuarenta, interpuesta por Lucía Ccori Quispe, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta, Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, Elizabeth Cuadros Montesinos y Víctor Hugo Málaga Salcedo. En



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5179-2010 / 5JC / Valencia de Romaña / Puma / Nulidad de Acto Jurídico

12 de 12

Consecuencia, **SE DECLARA NULO y SIN EFECTO LEGAL ALGUNO** el acto jurídico de compraventa, así como de la escritura pública que lo contiene N° 11233 extendida con fecha veintidós de diciembre del dos mil nueve ante la Notaría de Javier de Taboada Vizcarra, celebrado por Noé Huayhua Zavaleta, Edgar Zavaleta Zavaleta, Juan Francisco Huayhua Zavaleta, Elizabeth Huayhua Zavaleta, Freddy Ricardo Zavaleta Zavaleta y Nelson René Isaac Zavaleta Zavaleta, a favor de los esposos Víctor Hugo Málaga Salcedo y Elizabeth Cuadros Montesinos, respecto al inmueble ubicado en el lote 9, manzana C, del Asentamiento Humano Asociación Pro-Vivienda de Interés Social Villalobos Ampuero, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa (cuyo testimonio obra a folios tres), ello por las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, y en consecuencia, **SE ORDENA** la cancelación de la inscripción registral del citado acto jurídico, contenido en el asiento 00013 de la partida registral N° PO6124392 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa; *quedando firmes los extremos no apelados de la sentencia y los devolvieron.*

4. **DISPUSIERON** que Secretaría de la Sala, agregue a los antecedentes, copia certificada de la ficha RENIEC correspondiente a Edgar Zavaleta Zavaleta con DNI N° 29611783, conforme a señalado en el tercer considerando de esta resolución; *y los devolvieron.* **Juez Superior Ponente: Señor Paredes Bedregal.-**

SS.

Paredes Bedregal

Cervantes López

Yucra Quispe