



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE : 0587-2016-0-0401-JR-CI-07
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : POLANCO GUTIERREZ CARLOS ENRIQUE
ESPECIALISTA : RISCO BERROCAL KENIA MALENA
DEMANDADO : SALINAS VARGAS GERARDO
: ZEVALLOS HERRERA LUCIANA MONICA
: DUEÑAS LAZARTE JULIO
: CONCHA CERVANTES JULIO
: MANRIQUE DIAZ JORGE
DEMANDANTE : ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE PEQUEÑOS AGRICULTORES DE
CAYMA Y ANEXOS DE AREQUIPA

RESOLUCION Nro. 22

SENTENCIA Nro. 092-2021

AREQUIPA DOS MIL VEINTIUNO

AGOSTO VEINTISIETE. -

VISTOS: La demanda de folios ciento veintinueve, presentada por **ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE PEQUEÑOS AGRICULTORES DE CAYMA Y ANEXOS DE AREQUIPA (AMPACA)** debidamente representada por su presidente del **CONSEJO EJECUTIVO PROVISIONAL**, doña **MARIA LUZ GONZALES FERNANDEZ** sobre Nulidad de Acto Jurídico, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible fin ilícito y nulidad virtual en contra de don **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE**. Don **GERARDO EUGENIO SALINAS VARGAS**, don **JORGE RENE MANRIQUE DÍAZ** y la sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA** postulando como pretensiones: **1) Primera pretensión principal** se declare la nulidad del acto jurídico contenido en Escritura Pública 1787 de fecha 18 de mayo 2011, mas no del documento a efecto de que se declare nula e invalida la adjudicación de propiedad de terreno rústico efectuado por los demandados don **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE**, don **GERARDO EUGENIO SALINAS VARGAS**, don **JORGE RENE MANRIQUE DÍAZ** a nombre y en representación de AMPACA y por la cual se adjudica a favor de la sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA**, el lote N° 1250 de la sección K situado en el lateral 11 en el sector identificado como la **ESTRELLA CURAL** del distrito de Uchumayo, provincia y región Arequipa; **2) Pretensión subordinada**, se demanda la ineficacia del acto jurídico de adjudicación de propiedad de terreno rústico contenido en la escritura pública 1787 de fecha 18 de mayo 2011, para que se declare ineficaz y sin efecto alguno la adjudicación de propiedad de terreno rústico efectuado por los demandados don **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE**, don **GERARDO EUGENIO SALINAS VARGAS**, don **JORGE RENE MANRIQUE DÍAZ** a nombre y en representación de AMPACA y por la cual se adjudica a favor de la sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA**, el lote N° 1250 de la sección K situado en el lateral 11 en el sector identificado como la **ESTRELLA CURAL** del distrito de Uchumayo, provincia y región Arequipa. **3) Como pretensión accesoría:** En caso se declaren fundadas las mismas, demanda la inscripción de la nulidad de acto jurídico de ambas adjudicaciones





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



en los antecedentes notariales de la notaria Cesar Fernández Dávila Barreda donde obra asentados e inscritos las adjudicaciones.-----

FUNDAMENTACION DE HECHO DE LA PRETENSION: Por ley 12398 del 26 de octubre de 1955 el estado adjudicó a favor de **AMPACA** las **PAMPAS DEL CURAL** y anexos las que estaban comprendidas entre el campo de aviación, irrigación Zamácola, pampa de camarones, estrella, palca, rio de Yura hasta las faldas del Chachani con un área de 5352 has. **AMPACA** mediante estatuto dio a cada asociado 5 hectáreas de cultivo más aguas, teniendo en cuenta que el socio no debía tener otros cultivos y si tenía se le daba solo hasta completar las 5 hectáreas; y que la titulación estaba a cargo de la Junta Directiva. Los actos jurídicos cuestionados han violentado los estatutos ya que quienes conformaban la Junta Directiva (Julio Óscar Dueñas Lazarte, Jorge Rene Manrique Díaz y Gerardo Eugenio Salinas Vargas) por Asamblea General fueron revocados de sus cargos, sin embargo, se fueron llevándose consigo los libros de actas y los padrones; estos señores sin facultades realizaron nuevas adjudicaciones de forma arbitraria sin conocimiento de la Asamblea General. Lo señalado ocasionó que se inicie un proceso de convocatoria judicial ante el noveno juzgado civil de Arequipa donde el juzgado decidió que se realice la convocatoria, pero quien fuera presidente en ese momento **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE** convocó a una asamblea general con **fecha 21 de agosto del 2011** donde se redactó un acta y se eligió a las demandadas **Kelly Zulema Álvarez Tupayachi** como presidenta de AMPACA y a **Teresa Matilde Aragón** como secretaria de AMPACA, la cual se logró inscribir mediante artimañas en la partida registral N° 01068392. El demandante inicio otro proceso por impugnación de acuerdo societario, estableciéndose medidas cautelares en ambos procesos (rubro A0003 Partida N° 01068392 y medida cautelar de no innovar donde se prohibió a Kelly Álvarez Tupayachi que pueda disponer, enajenar y adjudicar terrenos de AMPACA la cual le fue notificada el 16 de noviembre del 2012); a pesar de conocer las demandadas de estas medidas acordaron por acta de sesión universal de la Junta Directiva de fecha 29 de marzo del 2012 darse facultades para el otorgamiento de títulos, respecto al patrimonio de **AMPACA**, pese a las prohibiciones que existían; en el cual se encuentran los predios que son materia del proceso. Refiere que, en el estatuto también se señalaba que no podía ser objeto de transferencia los terrenos eriazos, y precisamente del lote 1250 de la sección k que le fue adjudicado al demandado **SOCIEDAD CONYUGAL HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ Y LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA**, se encontraba en una parte del terreno de AMPACA que no tenía dotación de agua, por tal motivo se consideraba eriazo ya que no podría haber cultivo, por ese motivo cabe señalar que las demandadas violaron el estatuto y por tanto los actos jurídicos son nulos.-----

FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA DEMANDA: El demandante se ampara en los artículos 219, respecto a lo dispuesto en los incisos referentes a las causales de nulidad por objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual; el artículo 161 referente a la ineficacia del acto jurídico. De manera adjetiva invoca el Artículos 475, inciso 1, 5, 9 y 14 del CPC.-----





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



La demanda se admite a trámite mediante resolución uno de folios ciento cincuenta y seis. -

A fojas doscientos diez, la sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA** se apersonan al proceso y contestan la demanda con los siguientes fundamentos: - - - - -

FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN: La Escritura Pública N° 1787 es un documento público ya que se realizó en la Notaria Fernández Dávila con fecha dieciocho de mayo del año dos mil once, por lo tanto, no adolece de ningún vicio de nulidad del acto jurídico. Con la carta de fecha 25 de julio de 2001 se prueba que HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ es socio de AMPACA, y con los recibos se prueba que es un socio activo y en base a los recibos de pagos realizados a la Municipalidad de Uchumayo del año 2011 y 2016 se puede ver que se ejerce todos los derechos de propiedad.- - - - -

FUNDAMENTOS DE DERECHO: 1) Artículo 927 y 954 del código civil concerniente a la propiedad. 2) artículo 130, 442 y 444 del Código Procesal Civil.- - - - -

Mediante Resolución cuatro, fojas doscientos dieciséis, se tiene por contestada la demanda en los términos expresados. - - - - -

REBELDÍA: Mediante Resolución siete, de fecha diez de enero del dos mil diecisiete, fojas doscientos cuarenta, se declaró REBELDES a los codemandados Gerardo Salinas Vargas, Julio Dueñas Lazarte y Jorge Manrique Díaz. - - - - -

SANEAMIENTO DEL PROCESO: mediante Resolución número ocho de fecha dos de febrero del dos mil diecisiete se declara saneado el proceso. - - - - -

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Mediante Resolución doce, se establece como puntos convertidos los siguientes: **a)** Establecer si el acto jurídico de adjudicación contenido en la Escritura Pública número 1787 de fecha dieciocho de mayo del dos mil once con la intervención del Notario Público Cesar Fernández Dávila Barreda, está incurso en la causal de Objeto Física y jurídicamente imposible fin ilícito y nulidad virtual, **b)** Establecer si el acto jurídico de adjudicación del inmueble materia de Litis está incurso en la causal de exceso de facultades para ser declarado ineficaz. *Pretensión Accesoría de la Pretensión Principal y Subordinada:* **c)** Determinar si como consecuencia de lo anterior procede declarar la nulidad o ineficacia del acto jurídico contenido en la Escritura Pública número 1787 de fecha dieciocho de mayo del dos mil once celebrada con la intervención del Notario Público Cesar Fernández Dávila Barreda, **d)** Determinar si procede declarar la anotación de registro de esta nulidad en el registro de escrituras públicas de la notaria del Dr. Cesar Fernández Dávila Barreda.- - - - -

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS Y ACTUACION: Mediante Resolución número trece, fojas doscientos setenta y nueve, se admiten los medios probatorios. Con fecha diecisiete de agosto del dos mil diecisiete se realiza la actuación de medios probatorios (fojas doscientos noventa y siguientes). - - - - -

Siendo su estado, se procede a emitir Sentencia. **Y CONSIDERANDO QUE:** - - - - -

PRIMERO.- Definición de la litis: En el presente proceso, la parte demandante ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE PEQUEÑOS AGRICULTORES DE CAYMA Y ANEXOS DE AREQUIPA (AMPACA), pretende la nulidad, por las causales de objeto física y jurídicamente





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

imposible fin ilícito y nulidad virtual, de la adjudicación en propiedad del lote Nro. 1250 de la sección K situado en el lateral 11 en el sector identificado como la ESTRELLA CURAL del distrito de Uchumayo, provincia y región Arequipa, contenido en la escritura pública Nro. 1787 de fecha 12 de mayo del 2011, efectuado en favor de la sociedad conyugal conformada por don HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ y doña LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA postulando como, **1) Primera pretensión principal**, se declare la nulidad del acto jurídico contenido en Escritura Pública 1787 de fecha 18 de mayo 2011, **mas no del documento;** **2) Pretensión Subordinada**, la ineficacia del mismo acto jurídico de adjudicación. Pues bien, para la validez de un acto jurídico se necesita que en el mismo concurren los presupuestos (sujetos y objeto), elementos (declaración de Voluntad, causa o finalidad, formalidad prescrita por la ley, ésta última en los casos que así lo exija la ley) y los requisitos (Capacidad legal en ejercicio, capacidad natural, licitud, posibilidad física y jurídica del objeto, determinación en especie y cantidad, manifestación de la voluntad sometida a un proceso normal de formación, entre otros), y es sobre esta base la que se analizará lo pretendido en este proceso, teniendo presente además, en lo que sea pertinente, lo resuelto en la jurisprudencia vinculante (Plenos casatorios). - - - - -

SEGUNDO: A tenor de lo dispuesto por el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios aportados por las partes al proceso tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto sobre los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, reconociendo, en principio, que la carga de la prueba es para la parte que alega un hecho, tal como lo dispone el Art. 196 de la norma procesal citada, teniendo presente que si bien se valoran de manera conjunta todos los medios probatorios, de manera razonada, en la sentencia solamente se expresarán las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten la decisión a la que se arribe (Art. 197 Código Procesal Civil). - - - - -

TERCERO.- Resolución de la primera pretensión principal: Se pretende la nulidad del acto jurídico de adjudicación del lote 1250 de la Sección K, situado en el lateral 11 de la ESTRELLA CURAL, y que se halla contenido en la escritura pública de fecha dieciocho de mayo del año dos mil once, cuyo testimonio obra entre fojas 123 y 124. Valorando los medios probatorios, se tiene que: - - - - -

3.1 La demandante señala que dicha adjudicación transgrede el estatuto social, puesto que el área máxima que puede tener un asociado es de cinco hectáreas, por lo que el área asignada a los codemandados adjudicatarios, vulneraría dicha disposición social; puesto que a lo mucho podía adjudicarse un área de 2,5 hectáreas (área de reintegro en la Estrella), por lo que es nulo el acto sublitis. Además de ello se indica, entre otros, que: **a)** no se puede transferir lotes o parcelas que estén sin trabajo (el lote sublitis no tiene dotación de agua); **b)** los demandados ya tenían dos Lotes Nros. 471 y 473, cada uno de 2,5 hectáreas, por lo que no le correspondía área alguna para completar (este manzaneo luego fue anulado y en todo caso si indicaran que no les corresponde a ellos tales lotes, no tenían área alguna, por lo que no se les podría hacer reintegro algunos; **c)** los integrantes de la junta directiva estaban en conflicto con la Asociación demandante; **d)**





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

con relación a las causales invocadas señalan que el lote no existe físicamente, pues no se sabe dónde se ubica o cuáles son sus características; tampoco es posible jurídicamente imposible al ser materia de transferencia un área que no se podía transferir, por tanto se ha incumplido el estatuto social inclusive sin pagar los derechos de adjudicación; **e)** Tiene finalidad ilícita al buscar desprender a AMPACA de su patrimonio; y finalmente está incurso en la causal de nulidad virtual por contravenir una o varias normas imperativas, siendo además inmoral la actitud de los directivos en contra de la propia asociación demandante. - - - - -

3.2 Los demandados adjudicatarios señalan, entre otros, que son asociados de AMPACA y ha sido reconocida su condición por ésta; además que vienen cumpliendo con el pago del impuesto predial como propietarios del bien cuya transferencia es materia de litis. - - - -

3.3 Para la resolución del caso, se valoran los siguientes hechos, antes de la evaluación jurídica, en tal sentido se tiene que: - - - - -

3.3.1 Con relación a la condición de socios y las hectáreas de las que eran titulares: En la carta que obra a fojas ciento ochenta y ocho, se aprecia que se reconoce la condición de titular al socio Huber Jenri Concha Cervantes, con las parcelas adjudicadas Nros. 471 y 473, haciendo presente además que, los recibos que obran a partir de fojas ciento ochenta y ocho y hasta doscientos uno, acreditan el pago de las cuotas sociales en tal condición. Estos documentos, que no han sido objeto de cuestión probatoria, acreditan que los demandados adjudicatarios eran asociados de la demandada y como consecuencia de ello adquirieron otra área más, que es materia de litis. Ahora bien, en la audiencia de actuación de medios probatorios, el abogado del demandado adjudicatario ha señalado que se le entregó el área de los lotes Nros. 471 y 473 (que según el estatuto cada una de ellas debía tener 2,5 hectáreas), que luego fueron cambiados, pues el área que se le entregó originalmente había sido expropiada por SEDAPAR; en tanto que la propia parte señaló que eran de su suegro. El acta de la audiencia de actuación de pruebas obra a partir de fojas doscientos noventa.- - - - -

3.3.2 Con relación a la identificación de la parcela y su existencia: Uno de los hechos alegados en la demanda es que la parcela adjudicada no puede ser ubicada físicamente en el terreno. Como es conocido, la carga de la prueba la tiene quien afirma un hecho. Además de la afirmación, no se presenta documento alguno en tal sentido, por el contrario, sí se aprecia que en la adjudicación de fojas ciento veintitrés, se describe la parcela Nro. 1250, con un área 5.0925 hectáreas que se hallan en el lateral 11 de la Estrella Cural, Sección "K". En la audiencia de pruebas, el adjudicatario ha señalado que, anteriormente, no se le adjudicó propiedad alguna y que se trata de adjudicación efectuada en favor de su suegro (Parcela 127). Queda claro que existen dos afirmaciones contradictorias, en la misma audiencia de pruebas efectuadas, la primera realizada por su abogado a fojas doscientos noventa y uno que señala que la adjudicación de la parcela Nro. 1250 se da porque expropiaron las que originalmente les concedieron y la segunda efectuada por la





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

propia parte de que se trataba de propiedades de su suegro, las anteriormente adjudicadas. Valorando de manera razonada, se forma convicción de que el demandante ya tenía, a título personal dos lotes adjudicados (fojas ciento ochenta y ocho y siguientes), pues él mismo ha presentado prueba de ello (por ejemplo aprécese que de fojas ciento noventa y uno a fojas ciento noventa y siete, que hace pago por las parcelas 471 y 473, en sus recibos de asociado, pagos que son independiente en la parcela Nro. 127 que está a nombre de Pedro Cesareo Zevallos Colque, que sería papá de la cónyuge de la codemandada esposa doña Luciana Mónica Zeballos Herrera) .- - - - -

Con las pruebas aportadas por las partes, se concluye entonces que al demandante le adjudicaron las parcelas 471 y 473 y además se le adjudica en el acto jurídico sublitis, la parcela Nro. 1250.- - - - -

- 3.3.3 Con relación a la cantidad adjudicada, el artículo 10 del estatuto social (fojas setenta y uno a sesenta y uno), establece que *"la irrigación de las pampas de la estrella, tiene por objeto completar hasta las cinco hectáreas que le corresponde, según determina la ley"*; es por ello que en artículo 9 del referido estatuto, se indica que las parcelas han sido divididas en áreas de 2.5 hectáreas. (foja sesenta y tres). De la lectura de la ley 12398 (5 de noviembre de 1955), no se aprecia limitación de 5 hectáreas de adjudicación de tierras y que las tierras adjudicadas son terrenos eriazos (Art. 2), no fijando la norma número de socios, pero sí establece como límite máximo la cantidad de 18 hectáreas.
- 3.3.4 Con relación a las facultades de adjudicación, revisado el estatuto presentado en copia de testimonio con la demanda entre fojas sesenta y uno a setenta y uno, se tiene que el hecho de que existan cuestionamientos judiciales a la Junta Directiva y no se haya dictado medida cautelar alguna que limite las facultades de estos, los directivos conservan sus facultades y pueden realizar las actuaciones que consideren necesarias, siempre que no vulneren el estatuto social. En este expediente judicial no se acredita la suspensión de facultades de los exdirectivos de la demandante, pero tampoco obra documento alguno que, de manera expresa, permita a la Junta Directiva la adjudicación de los terrenos a los asociados.- - - - -
- 3.3.5 Finalmente, con relación a si tenía agua o no el lote Nro. 1250, a fojas cuatrocientos treinta y uno, obra el informe remitido por el Presidente de la Comisión de Usuarios del Subsector el Cural Arequipa, en la se señala que al Lote Nro. 1250, sección K, Pampas la Estrella, no se le distribuye agua (noviembre del dos mil dieciséis). El artículo 23 del estatuto mencionado señala que no pueden ser objeto de transferencias, lo lotes o parcelas que se hallen sin trabajo. En todo caso, las pruebas sobre este extremo no permiten acreditar o desacreditar la existencia de trabajos de explotación.- - - - -
- 3.3.6 Con relación a la causal de objeto física y jurídica imposible: La imposibilidad jurídica que establece el Art. 219, inciso 3 del Código Civil, está referido a que la





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

prestación (y su contenido), no existe o su transferencia no está permitida por el sistema jurídico. En el presente proceso se ha acreditado la existencia del bien inmueble que (objeto del contrato) se halla descrito en la escritura pública, cuya adjudicación es materia de nulidad, así como que no se ha acreditado que su transferencia esté prohibida por ley, por lo que no se presenta la causal invocada. Sin perjuicio a ello, existen dos argumentos en la demanda, sobre esta causal; el primero referido a que en realidad tiene un área mayor a cinco hectáreas y el segundo que se trata de terrenos que no podían ser materia de transferencia por no tener dotación de agua. Con relación al primer punto, de la revisión del estatuto permite inferir que dentro de los fines de AMPACA, era conseguir que cada socio se convierta en propietario de **por lo menos** de cinco hectáreas (Artículo cinco, literal b, fojas siete, vuelta). Conforme a una interpretación literal, no se aprecia que, en todo caso, exista un objeto jurídicamente imposible en la adjudicación de tierras que supere el mínimo previsto por el Estatuto Social o el máximo legal de 18 hectáreas. Respecto a que el bien no tenía dotación de agua y por ello no podía ser transferido, es un hecho de que se trata de un proyecto sobre tierras eriazas y el lote adjudicado a los codemandados, si bien es cierto no tiene dotación de agua propia, ello no significa que por tal razón no haya sido trabajado y que su transferencia sea imposible jurídicamente, sino que es una obligación que tenía que cumplir la demandante, la que no podría fundar la nulidad sobre su hecho propio. En resumen, por esta causal, la demanda es infundada.- - - - -

7

- 3.3.7 Con relación a la causal de fin ilícito: El fin ilícito, se encuentra en la intención de conseguir un efecto prohibido por el ordenamiento jurídico (sea la ley y/o buenas costumbres). No debe olvidarse que en el derecho peruano la finalidad es asemejada a la causa: motivo que mueve o la razón que inclina a hacer alguna cosa y en el Derecho Civil es el fin esencial o más próximo que los contratantes se proponen al contratar; es el motivo o razón del contrato; y también es la contraprestación en los contratos sinalagmáticos; que se entiende como tal el motivo jurídico distinto al motivo personal. En el caso de autos, a diferencia de otros procesos judiciales vistos en este juzgado, se aprecia que los codemandados adjudicatarios, reciben en el área Pampas Estrella la parcela Nro. 1250 de cinco hectáreas, cuando solamente en esta etapa (Pampas la Estrella) se podía disponer de un área complementaria; pues bien, ello significa que **el fin ilícito se presenta en el concierto entre los demandados de adquirir la titularidad de un área que** estaba reservada para completar hasta cinco hectáreas (mínimo que debería tener un asociado), pero no para otorgar áreas mayores a dicha extensión (tampoco para convertir a nuevos propietarios); es decir **que lo ilícito no está en el área adjudicada (que deriva de un pacto privado); sino en disponer de un área que debe ser destinada para completar hasta cinco hectáreas de los asociados de AMPACA, para otorgarle a uno de ellos el**





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

área mayor a la que se debe completar; pues para acceder a un área en Pampa La Estrella, tenía no solamente que ser asociado, sino además tener propiedad en las etapas anteriores del proyecto, menor a cinco hectáreas; en tal sentido la demanda es fundada y el acto jurídico es nulo. Si una persona tuviera una cantidad de por lo menos 5 hectáreas, no le corresponde un área en la Pampa La Estrella, sin perjuicio al derecho que puede tener en otras etapas, pero en la Estrella, no.

3.3.8 Con relación a la causal de nulidad virtual: Esta causal de nulidad está referida a la vulneración del orden público y las buenas costumbres. El orden público está definido en las normas que integran el ordenamiento jurídico, salvaguardando sus principios jurídicos y éticos fundamentales; es decir, como lo señala Gastón Fernández Cruz, supone la protección de un interés general señalado como "interés público", por lo que se trata de normas imperativas que se anteponen a la voluntad de las partes (hay normas de orden privado que son imperativas); en tanto que las buenas costumbres están referidas a prácticas habituales que son socialmente aceptadas por toda la comunidad. En el caso de autos, la disposición vía adjudicación de más de cinco hectáreas o menos, de una asociación privada, permitida en el estatuto social, está dentro del ámbito de las normas de orden privado y no afectan a las buenas costumbres, por lo que corresponde desestimar este extremo de la demanda, máxime que el estatuto social, como se ha explicado, señala un área no menor a cinco hectáreas. Con relación a si el comportamiento era inmoral o no, ello no es parte de la decisión o valoración que corresponde realizar a los jueces: las buenas costumbres es un comportamiento objetivo complementario al derecho, la inmoralidad es una apreciación subjetiva ajena a esta decisión. - - - - -

3.4 En conclusión, la demanda es fundada en su pretensión principal, sólo por la causal de fin ilícito; **razón por la cual este juzgado no se pronuncia sobre la pretensión subordinada de Ineficacia**, pues tal como lo señala el Art. 87 del Código Procesal Civil, el pronunciamiento en la subordinada, supone se haya desestimado por completo la principal, lo que no es el caso de autos. Con relación a la pretensión accesoria, por ser consecuencia de lo decidido, debe disponer la inscripción registral correspondiente, garantizando de esta manera la publicidad de la decisión. - - - - -

CUARTO: Conforme al Art. 412 del Código Civil, corresponde el pago de costas y costos del proceso por la parte vencida, lo que se señalará en la parte resolutive de esta sentencia. - - -

Por estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLO: 1)** Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda que obra a fojas ciento veintinueve, interpuesta por la **ASOCIACION MUTUALISTA DE PEQUEÑOS AGRICULTORES DE CAYMA Y ANEXOS (ANEXOS)** representada por su presidente doña Mary Luz Gonzales Fernández, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de don **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE**, don **JORGE RENE MANRIQUE DIAZ**, don **GERARDO EUGENIO SALINAS VARGAS** y sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y





CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA

Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA**, en la vía del proceso de conocimiento. **2) DECLARO La nulidad** del acto jurídico contenido en la Escritura Pública 1787 de fecha 18 de mayo 2011, de adjudicación de propiedad de terreno rústico denominado Lote Nro. 1250 de la Sección K, lateral 11 en el sector identificado como Pampa La Estrella – Cural, del distrito de Uchumayo, provincia y región Arequipa, celebrado por los demandados don **JULIO OSCAR DUEÑAS LAZARTE**, don **GERARDO EUGENIO SALINAS VARGAS**, don **JORGE RENE MANRIQUE DÍAZ** a nombre y en representación de **AMPACA**, en favor de la sociedad conyugal conformada por don **HUBER HENRY CONCHA FERNÁNDEZ** y doña **LUCIANA MÓNICA ZEBALLOS HERRERA**, por la causal de fin ilícito. **3) ORDENO** la inscripción de la nulidad de acto jurídico materia de litis, en la partida registral correspondiente; **4) INFUNDADA** la demanda en cuanto presente la nulidad por las causales de imposibilidad física y jurídica, así como nulidad virtual; **5) Con costas y costos** a cargo de la parte vencida. Y, por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. **Regístrese y Comuníquese.-**

9

