



Corte Superior de Justicia de Lima Norte  
Segunda Sala Civil

**EXPEDIENTE No. 04484-2016-0-0901-JR-CI-05**

MATERIA : Nulidad de acto jurídico  
DEMANDADO : José Héctor SALAZAR RODRIGO y otra  
DEMANDANTE : Edgar Alberto SALAZAR BAUTISTA  
Ponente : **PINEDO COA**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

SUMILLA: "La finalidad ilícita -como causal de nulidad del acto jurídico- tiene lugar cuando la relación jurídica creada, regulada o modificada tiene como propósito la producción de efectos ilícitos, por lo que es sancionado como nulo por el ordenamiento jurídico, lo que es aplicable en los actos de disposición de bienes ajenos con la causal de nulidad de contravención a normas de orden público".

**Resolución No. 13**

Independencia, 14/06/2021.

**VISTOS:**

En audiencia pública el proceso de la referencia; con la constancia de su realización y los actuados digitales en el SIJ-PJ.

a) **Resolución en apelación**

Resolución n.º 8 que contiene la SENTENCIA (pp.165-169) de fecha 18/05/2020, que declara FUNDADA la demanda, en consecuencia, declara NULO el acto jurídico de compra venta contenida en la minuta de fecha 25/05/2011, elevada a escritura pública el 10/06/2011, respecto al inmueble ubicado en el Lote 3, Mz. R2, Programa "El Alamo", Cooperativa de Vivienda Policial Ltda. VIPOL, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; y dispone la CANCELACION del asiento 00003 de la Partida P01240057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y lo demás que contiene.

Apela el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO en escrito digital que aparece en el SIJ-PJ.

b) **Agravios y fundamentos de la apelación**

- La sentencia afecta su derecho al debido proceso al no hallarse debidamente motivada, por incongruencia, sin la prueba respectiva, ni considerar la buena fe del recurrente.



Corte Superior de Justicia de Lima Norte  
Segunda Sala Civil

- En errado criterio el juez del proceso ha declarado fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de finalidad ilícita, lo que no corresponde; tal vez debió aplicarse para ello la causal de “imposibilidad jurídica”.
- No se ha tomado en cuenta que los medios de prueba ofrecidos por el demandante fueron rechazados por Resolución N° 6, no obstante dichos medios de prueba son tomado en cuenta en la sentencia.
- El demandante no ha aportado los contratos que acrediten que el bien materia del acto jurídico cuestionado haya sido adquirido por Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ de sus transferentes Lucio Uriel LA TORRE ZARATE y Eugenia TAPIA GARCIA DE LA TORRE, ni de éstos a la Cooperativa codemandada.
- En la sentencia no se ha tomado en cuenta que la adquisición del bien por el recurrente fue de buena fe porque al momento de la transferencia del bien a favor del recurrente el titular del mismo era la Cooperativa codemandada.

c) **Antecedentes**

- Por demanda (pp.10-15), Edgar Alberto SALAZAR BAUTISTA postula en pretensión principal la nulidad de acto jurídico de compra venta contenida en la minuta de fecha 25/05/2011, elevada a escritura pública el 10/06/2011, respecto al inmueble ubicado en el Lote 3, Mz. R2, Programa “El Alamo”, Cooperativa de Vivienda Policial Ltda. VIPOL, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida P01240057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y en pretensión accesoria se disponga la cancelación del asiento 00003 de dicha partida registral, por la causal de finalidad ilícita; dirigiendo la demanda contra la Cooperativa de Servicios Múltiples del Personal de la Policía Nacional del Perú Ltda. “VIPOL” (VIPOL en adelante) y José Héctor SALAZAR RODRIGO, bajo el argumento principal de que VIPOL no era propietaria del citado bien por lo que no tenía facultad para disponer en compra venta a favor del codemandado mencionado, toda vez que el bien fue adquirido por quién en vida fue su madre Rosa Amelia



## Corte Superior de Justicia de Lima Norte Segunda Sala Civil

BAUTISTA QUIROZ de sus transferentes Lucio Uriel LA TORRE ZARATE y Eugenia TAPIA GARCIA DE LA TORRE mediante contrato de compra venta de fecha 24/07/1997, y estos a su vez de VIPOL en fecha anterior, haciendo presente que para la adquisición de la propiedad no se requiere de ninguna formalidad sino solo la obligación del transferente, conforme lo prevé el artículo 949 del Código Civil, por lo que VIPOL ya no podía disponer nuevamente de ese bien.

- El demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO contestó la demanda (pp.57-63), negando y contradiciendo las pretensiones, dado que de acuerdo a la partida registral del bien, la titular era su codemandada VIPOL de quién adquirió de buena fe y a título oneroso el 50% de los derechos y acciones, habiendo pagado la suma de S/8,000.00 como precio por la venta. El demandante no ha probado que el bien haya sido adquirido por su madre que en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ de sus transferentes Lucio Uriel LA TORRE ZARATE y Eugenia TAPIA GARCIA DE LA TORRE mediante contrato de compra venta de fecha 24/07/1997, dicha causante fue su conviviente, con quién procrearon a dos hijos al ahora demandante y quién en vida fue Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA, y que si bien VIPOL remitió la carta adjunta a la demanda en el sentido expuesto, debe entenderse que el 50% de los derechos y acciones del bien pertenecían al recurrente, por lo que en el acto jurídico cuestionado no existe la causal de nulidad por finalidad ilícita lo que requiere el acuerdo de voluntades para vulnerar o desconocer los derechos de otra persona.
- La demandada VIPOL contestó la demanda (pp.68-74), negando la pretensión, no obstante reconoce que Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ adquirió el bien materia del acto jurídico cuestionado de sus transferentes Lucio Uriel LA TORRE ZARATE y Eugenia TAPIA GARCIA DE LA TORRE mediante contrato de compra venta de fecha 24/07/1997, pero que al no haberse hallado inscritos los derechos de dichos transferentes en la partida registral del bien, y continuaba siendo la VIPOL, fue que transfirió el 50% de los derechos y acciones del mismo a favor de su codemandado José Héctor SALAZAR RODRIGO, quién además había sido declarado sucesor de quién en vida fue su hija Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA, habiendo invitado por ello al demandante a que



## Corte Superior de Justicia de Lima Norte Segunda Sala Civil

concurra a sus oficinas para hacerle la transferencia del otro 50% de los derechos y acciones del bien, a lo que no atendió.

### d) **Cuestión jurídica en debate**

- Determinar la legalidad de la sentencia de primer grado, y dentro de ello, verificar si el acto jurídico cuestionado en el presente proceso se encuentra afectado del vicio de nulidad de finalidad ilícita (art. 2019.4 CC); y verificada sea la invalidez del mismo, de lugar a la cancelación del asiento 00003 de la Partida P01240057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

### **FUNDAMENTOS:**

#### **Marco jurídico de la nulidad del acto jurídico**

1. El momento patológico del acto jurídico implica un estado de invalidez o de ineficacia. La primera es definida como una irregularidad jurídica, y la segunda como la falta de producción de efectos jurídicos para los que fue creado.
2. La característica común al acto jurídico inválido (nulo) es que la causal respectiva es coetánea al momento de su celebración y afecta a su estructura, por lo que se rigen por el principio de legalidad<sup>1</sup>.
3. Así, al acto nulo se le define como aquel supuesto grave y severo de invalidez en atención que en su formación existe ausencia de elementos, presupuestos o requisitos necesarios para su validez o por atentar al orden público, las buenas costumbres o por contravenir a normas imperativas<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> "(...), en ambos casos, tanto en los supuestos de nulidad como de anulabilidad, las causales son siempre coetáneas a la celebración del acto jurídico, estando siempre referidas a un defecto en la estructura del acto jurídico, no pudiendo en ningún caso ser pactadas pues vienen siempre establecidas por la ley". TABOADA CORDOVA, Lizardo. Nulidad de Acto jurídico. Curso a distancia para Magistrados de la Academia de la Magistratura (AMAG), Lima Perú, AGO.2000, p.80.

<sup>2</sup> "(...), se define al acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas". TABOADA CORDOVA. Op. Cit., p.81.



## Corte Superior de Justicia de Lima Norte Segunda Sala Civil

4. Una de las causales de nulidad del acto jurídico es la finalidad ilícita (FI), prevista en el artículo 219.4 del Código Civil, lo que guarda coherencia con el artículo 140.3 del mismo cuerpo legal que exige como requisito válido de celebración del acto jurídico a la finalidad lícita.
5. Los juristas nacionales coinciden en señalar que el Código Civil de 1984 asumió el sistema causalista al establecer como requisito de validez del acto jurídico al elemento causa-fin<sup>3</sup>.
6. De tal manera, la **finalidad ilícita** -como causal de nulidad del acto jurídico- tiene lugar cuando la relación jurídica creada, regulada o modificada tiene como propósito la producción de efectos ilícitos, por lo que es sancionado como nulo por el ordenamiento jurídico<sup>4</sup>.
7. Teniendo en cuenta que por la finalidad ilícita se busca efectos contrarios al orden jurídico constituido, ella está íntimamente vinculada con la causal de nulidad del acto jurídico por **contravención a normas de orden público** (NOP) prevista en la ley (art. 2019.8 CC), por el cual todo acto jurídico celebrado con violación u omisión de los requisitos establecidos en la ley, que son disposiciones de orden público, deviene en nulo<sup>5</sup>, y como tal en ineficaz<sup>6</sup>.
8. No obstante, las causales de nulidad del acto jurídico por finalidad ilícita y/o contravención a disposiciones de orden público en los actos jurídicos bilaterales, como son los contratos, tendrán virtualidad cuando se verifique que en la declaración

---

<sup>3</sup> En ese sentido, Lizardo TABOADA CORDOVA. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Grijley. Mayo 2013, p.338; y Anibal TORRES VASQUEZ, en "Acto Jurídico". IDEMSA, Lima Perú, 2001, p.305.

<sup>4</sup> Fernando VIDAL RAMIREZ explica que existe finalidad ilícita cuando la manifestación de voluntad del sujeto tiene un motivo determinante de contravención a las normas de orden público y buenas costumbres, de allí que carecen de amparo del ordenamiento jurídico; parecer que explica con el ejemplo del acuerdo de dos sujetos que mediante un acto jurídico se ponen de acuerdo para que uno de ellos sirva de sicario del otro en venganza de un tercero. cfr. "El acto jurídico". Gaceta Jurídica 2005, pp.128/494.

<sup>5</sup> "(...) el acto nulo es el que se ha pretendido celebrar con violación u omisión de un precepto de orden público. Por ello, dentro de su ámbito conceptual, se comprende al acto jurídico que se ha celebrado con omisión de sus requisitos de validez, pues, incuestionablemente, el artículo 140 del Código Civil es una norma de orden público". VIDAL RAMIREZ, Fernando. El acto jurídico. Gaceta Jurídica 2005, p.489.

<sup>6</sup> "Al acto nulo es de aplicación la máxima romana *quod nullum est nullum producit effectum*, lo que es nulo no produce ningún efecto, lo que significa la negación de toda eficacia al acto nulo y el tenerlo por no celebrado". VIDAL RAMIREZ, op. cit. p.490.



## Corte Superior de Justicia de Lima Norte Segunda Sala Civil

conjunta de quienes intervienen en la celebración de ellos (artículos 1351 y 1352 del Código Civil), efectivamente, haya existido la deliberada voluntad de contravenir al orden jurídico constituido.

9. En ese orden, teniendo que la ley reconoce legitimación para denunciar la nulidad del acto jurídico a cualquier interesado (art.220 CC), su declaración en ese sentido por la(s) causal(es) respectiva(s), bien podrá prosperar, sin embargo, ello está condicionado que el interesado acredite un perjuicio concreto.
10. En materia de disposición de derechos, particularmente de bienes, nuestro ordenamiento protege al titular (propietario) del bien, de allí que la disposición del bien ajeno está prohibido en la ley.
11. De manera imperativa la ley establece que solo el propietario puede “disponer” de su patrimonio<sup>7</sup>; enunciado que encuentra su razón de ser en la garantía constitucional de que nadie puede ser privado de su propiedad, salvo expropiación, previo pago del justiprecio<sup>8</sup>.
12. Desde una perspectiva penal, la contravención a disposiciones imperativas aparece cuando nuestro ordenamiento jurídico en esta materia sanciona como delito contra el patrimonio, en su modalidad de estelionato, al que vende o entrega como suyo un bien ajeno<sup>9</sup>, y a quién recibe o adquiere un bien proveniente del delito como delito de receptación<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Código Civil. Artículo 923.- Derecho de propiedad: Atribuciones. La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer (...).

<sup>8</sup> Constitución Política del Perú. Inviolabilidad del derecho de propiedad.- Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

<sup>9</sup> Código Penal. Casos de defraudación. Artículo 197.- La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando: (...)

4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.

<sup>10</sup> Código Penal. Artículo 194. Receptación. El que adquiere, recibe en donación o en prenda o guarda, esconde, vende o ayuda a negociar un bien de cuya procedencia delictuosa tenía conocimiento o debía presumir que provenía de un delito, (...).



## Corte Superior de Justicia de Lima Norte Segunda Sala Civil

13. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República establece que la disposición de un bien ajeno se corresponde con la causal de nulidad del acto jurídico previsto en el artículo 219.8 del Código Civil<sup>11</sup>.

### **Análisis y solución de la controversia que subyace al proceso**

14. Bajo el marco jurídico reseñado, una primera situación que debe quedar establecido es que el inmueble ubicado en el Lote 3, Mz. R2, Programa "El Alamo", Cooperativa de Vivienda Policial Ltda. VIPOL, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, perteneció a quién en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ, por lo siguiente:
- a) La demandada VIPOL así lo indica en su contestación de demanda al reconocer el contenido de la Carta Notarial de fecha 25/11/2011 (pp.4-5/144-145).
  - b) En dicha carta, VIPOL, expresamente dice: *"(...) es verdad que la señora Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ compró un terreno en la Mz. R-2, Lote 03, Asociación EL ALAMO – COMAS, con un área de 160.00m<sup>2</sup> a sus anteriores propietarios Lucio Uriel La Torre Zarate y doña Eugenia Tapia Garcia De La Torre, conforme se acredita del Contrato Privado de compra venta de fecha 24 de julio de 1997"* (sic).
  - c) El Contrato Privado de compra venta de fecha 24 de julio de 1997 ha sido incorporado en copia al expediente (pp.142-143), por exhibición del demandante en la audiencia de pruebas (pp.142-153).

---

<sup>11</sup> Así aparece en el Considerando "duodécimo" de la CASACIÓN No. 750-2008-CAJAMARCA, de fecha 11 de enero del 2010, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" en fecha 30 de noviembre del 2010, cuyo texto es: "(...), tanto los donantes como el donatario sabían perfectamente que el inmueble *sub judice* era ajeno, por consiguiente, estando a lo normado en los artículos 70 de la Constitución Política del Estado, el cual protege el derecho de propiedad; y el artículo 923 del Código Civil, que regula los atributos de dicho derecho, entre ellos, el de disponer, está reñida contra nuestro ordenamiento jurídico la enajenación de bienes invocando la condición de propietario, cuando se carece de dicho derecho, precepto que constituye norma de orden público, lo que hace aplicable el artículo 219°, inciso 8, del Código Civil, el mismo que prescribe (...); siendo que el referido artículo V del Título Preliminar del Código Civil señala (...); por consiguiente, es evidente que se ha incurrido también en la causal de inaplicación de los precitados dispositivos; lo que acarrea la nulidad del acto jurídico, (...)"



Corte Superior de Justicia de Lima Norte  
Segunda Sala Civil

- d) Aun cuando el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO, al contestar la demanda, pretende negar dicha situación jurídica, esto es que el inmueble perteneció a quién en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ, finalmente, al indicar que fue declarado heredero de quién fue su hija Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA, admite que ello es así, de allí que en el acto jurídico (contrato de compra venta, pp.43-46), solo adquirió el 50% de los derechos y acciones del bien.
15. De tal manera, si ha quedado establecido que el inmueble pertenecía a quién en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ, es obvio que VIPOL no podía disponer de un bien del cual no era propietario.
  16. Para establecer en aquel sentido, es preciso recordar que la transferencia y adquisición de la propiedad inmueble en nuestro sistema jurídico es declarativo y no constitutivo. La transferencia de la propiedad inmueble opera con la sola obligación de enajenar un bien, haciendo propietario a su adquirente, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (art. 949 C.C.).
  17. Esa disposición de orden público (art. 949 C.C.), aplicada a favor del demandante, es la que pretende ser desconocido o relativizado por el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO al indicar que la propietaria del bien no era aquella sino VIPOL, y ésta por decir que el bien no estaba inscrito a nombre de aquella.
  18. El hecho que el bien no haya estado inscrito en la Partida P01240057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (pp.48-51) a nombre de quién en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ, de modo alguno, autorizaba a VIPOL a disponer en compra venta el 50% de los derechos y acciones del bien a favor del demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO.
  19. Evidentemente, ha existido en el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO el deliberado propósito de obtener una ventaja patrimonial al concertar con VIPOL para que le transfiera el 50% de los derechos y acciones del bien, y ello bajo el argumento de que era sucesor de quién fue su hija Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA, lo que por cierto así aparece declarado en la Partida N° 12436389 (p.56) del Registro de Sucesión Intestada de Lima.



Corte Superior de Justicia de Lima Norte  
Segunda Sala Civil

20. Corrobora la concertación entre los demandados para suscribir del contrato de compra venta sub materia, contraviniendo así las disposiciones de orden público reseñadas, la declaración de VIPOL cuando -al contestar la demanda- ratifica que a su codemandado José Héctor SALAZAR RODRIGO le “correspondía” el 50% de los derechos y acciones del bien en su calidad de sucesor de quién fue su hija Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA.
21. Es probable que aquello podría ser así, es decir que ante el fallecimiento de quién en vida fue Rosa Amelia BAUTISTA QUIROZ, y declarados como sus sucesores el ahora demandante Edgar Alberto SALAZAR BAUTISTA y Rocío del Pilar SALAZAR BAUTISTA, conforme a la Partida N° 12436419 (p.55) del citado registro, y ante el fallecimiento de ésta última, el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO, por efecto de su declaración como único sucesor (Partida N° 12436389, p.56) tenga derecho al 50% de los derechos y acciones del bien, sin embargo, el acceso a ese derecho no puede ser por transferencia de VIPOL mediante el acto jurídico ahora cuestionado.
22. Atendiendo que el demandado José Héctor SALAZAR RODRIGO es quién ha presentado las partidas registrales de las sucesiones intestadas mencionadas, aunado al hecho de que VIPOL tenía pleno conocimiento que el bien materia del acto jurídico cuestionado ya no era de su propiedad, ratifica la determinación que al celebrar el acto jurídico en cuestión han procedido en clara contravención al orden jurídico establecido.
23. Dicha actuación, sin embargo, no necesariamente debe ser calificado como de mala fe, y esto ante la preocupación del demandado apelante que indica haber actuado de buena fe. Lo actuado por él, como de su codemandada VIPOL, revela un error de concepto jurídico al considerar que mientras no se encuentre inscrito en el respectivo registro un bien, éste puede seguir siendo objeto de tráfico por quién aparece todavía como titular.
24. En este escenario, es inaplicable al caso la causal de nulidad de acto jurídico por “imposibilidad jurídica”, como propone el demandado apelante; ésta causal supone a todo aquello que



Corte Superior de Justicia de Lima Norte  
Segunda Sala Civil

está fuera del tráfico autorizado por la ley<sup>12</sup>. La disposición de bienes mediante el contrato de compra venta, a contrario de lo que se afirma, está expresamente autorizado por la ley (art. 1529 CC).

25. En tal sentido, la consecuencia jurídica de lo establecido en líneas anteriores determina que el acto jurídico materia de proceso deviene nulo no solo por la causal de finalidad ilícita invocado en la demanda, sino que también por la causal de contravención a normas de orden público que agregamos, en aplicación del principio *iura novit curia* (art. VII TP CPC), por lo que también debe ordenarse la cancelación del asiento registral que publicita al acto írrito.

**DECISION:**

1. **CONFIRMARON** la Resolución n.º 8 que contiene la SENTENCIA (pp.165-169) de fecha 18/05/2020, que declara FUNDADA la demanda, en consecuencia, declara NULO el acto jurídico de compra venta contenida en la minuta de fecha 25/05/2011, elevada a escritura pública el 10/06/2011, respecto al inmueble ubicado en el Lote 3, Mz. R2, Programa "El Alamo", Cooperativa de Vivienda Policial Ltda. VIPOL, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; y dispone la CANCELACION del asiento 00003 de la Partida P01240057 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; y lo demás que contiene.
2. **DISPUSIERON** la devolución de los actuados al juzgado de origen para su ejecución. Notifíquese.

S.S.

TORRES LOPEZ

**PINEDO COA**

CATACORA VILLASANTE

---

<sup>12</sup> "La posibilidad jurídica está referida a la conformidad con el ordenamiento jurídico de los derechos y deberes u obligaciones integrados en la relación jurídica generada por el acto jurídico (...). La **imposibilidad jurídica** del objeto supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción al ordenamiento jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto a bienes que no son susceptibles de tráfico, por ejemplo, si se pretende exportar piezas arqueológicas".- VIDAL RAMIREZ, Fernando. Op. Cit., pp.122/493.