



Corte Superior de Justicia de Cajamarca
Sala Civil Transitoria de Cajamarca – Sede Comercio

PROCESO CIVIL N.º : 00037-2015-0-0602-JM-CI-01
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
RELATOR : DEYCI MARLENI CERDÁN BLANCO
DEMANDADO : MENDOZA URBINA MIRIAM NANCY
GONZALES CAMPOS MIGUEL
DEMANDANTE : GONZALES ECHEVARRIA ASTERIA
GONZALES ECHEVARRIAARCENIO TEODORO
GONZALES ECHEVARRIA ANTONIA YNES

SENTENCIA DE VISTA N.º 40 - 2022 - CI

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA Y UNO

Cajamarca, diciembre veintiuno de dos mil veintidós

I. ASUNTO:

Es de conocimiento del Colegiado, el recurso de apelación (fs. 404 a 414) interpuesto por la parte demandante Antonia Ynes González Echeverría, contra la Resolución N° treinta y cuatro, de fecha dos de marzo de dos mil veintidós, que declara infundada la demanda de materia nulidad de acto jurídico, interpuesta contra Miguel Gerardo González Campos y Mirian Nancy Mendoza Urbina.

II. ANTECEDENTES

2.1. Con escrito de fecha 2 de marzo de 2015, los demandantes Asteria González Echeverría, Arcenio Teodoro s González Echeverría y Antonia Ynes González Echeverría plantean demanda contra Miguel Gerardo González Campos y Mirian Nancy Mendoza Urbina, postulando como pretensión principal: I) nulidad de acto jurídico de la escritura pública de fecha 3 de agosto de 2012 y el acto jurídico que contiene; y como pretensión accesoria: II) Indemnización de daños y perjuicios, calculada en una suma no menor de S/. 20.000 (veinte mil soles).



- 2.2.** Mediante Sentencia N° 25-2022-CI, contenida en Resolución N° Treinta y cuatro de fecha 2 de marzo de 2022, el juez de primera instancia declara infundada la demanda de Nulidad de acto jurídico interpuesta por los demandantes.
- 2.3.** Con escrito de fecha 14 de marzo de 2022 (fs. 404 a 414), los demandantes formulan recurso impugnatorio de apelación contra la Resolución N° treinta y cuatro (sentencia), fundamentándose principalmente en los siguientes argumentos:
- Que el demandado ha dispuesto en venta de todo el inmueble, sin existir consentimiento de los demás copropietarios.
 - Que el A quo no ha analizado y tomado en cuenta el petitorio de la demanda y, por consiguiente, no ha interpretado la demanda en todos sus fundamentos de acuerdo a ley.
 - Dado que la demandada Mirian Nancy Mendoza Urbina no ha contradicho todos los fundamentos explicados en la demanda, el A quo debió apreciar los hechos no contradichos como verdades, reconocidas conforme al artículo 442, inciso 2 del Código Procesal Civil.
 - Que el bien materia de Litis no se dividió oportunamente a la muerte de la madre de los demandantes (y esposa del demandado), y por tanto la posterior sucesión intestada efectuada por el demandado y su hermano es nula. Consecuentemente, la venta del bien efectuada por el demandado Miguel Gerardo González Campos a la demandada Mirian Nancy Mendoza Urbina es nula, por cuanto el notario ante quien se extendió el acto jurídico no exigió un documento que acredite la sucesión intestada de la madre de los demandantes. Los demandantes (herederos de primer orden de su madre) no han participado en la venta ya mencionada. Así como que corresponde a los demandantes la suma de S/. 20000 (veinte mil soles), como indemnización por cuanto los demandados se han confabulado en contra de los demandantes.
 - De la declaración de parte de los demandados se deduce que éstos han cometido un acto jurídico ilícito. La cuestión a resolver es estrictamente jurídica pero que la absolución de la demanda y los



puntos controvertidos fijados no corresponden lógicamente a los fundamentos de la demanda.

- Con base en todo lo expresado se tiene que el agravio producido es de índole jurídica, por cuanto se prohíbe el derecho a la propiedad (se entiende del bien en litigio), se priva del derecho a la defensa, no hay un debido proceso e incluso que el A quo incurre en prevaricato.

III. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

A partir de los fundamentos de la resolución impugnada, los argumentos y agravios expuestos en el impugnatorio, se plantean como problemas a resolver, los siguientes:

- 3.1. Determinar si la resolución impugnada presenta errores de valoración de la prueba y/o de interpretación de la norma, que justifiquen la revocatoria del fallo.
- 3.2. Determinar si la compraventa pactada y celebrada entre los demandados, con fecha 03 de agosto de 2012 y documento que lo contiene, son nulos.

IV. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

§ Sobre la motivación de las resoluciones judiciales

- 4.1. La motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio que debe ser observado en el ejercicio de la función jurisdiccional, pero al mismo tiempo constituye un derecho de todos los justiciables. El Tribunal Constitucional (STC N° 0023 – 2005 - PI/TC, Fundamento 43) ha precisado que los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros).



4.2. El debido proceso se define como la regulación jurídica que, de manera previa, limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de las personas, de modo que ninguna actuación de la autoridad jurisdiccional dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentre sujeta al procedimiento señalado en la ley. Asimismo, el debido proceso garantiza que cada persona disponga de determinadas garantías mínimas para que el resultado del proceso judicial sea transparente.

§ Sobre la congruencia procesal

4.3. Se debe tener presente que el proceso civil se rige por principios que lo sustentan, orientados a proteger el debido proceso y la tutela judicial efectiva, así, entre éstos se tiene el Principio de Congruencia Procesal que restringe la actuación del Juez a resolver dentro de los términos en que ha sido planteado el proceso, es decir, se busca que lo pedido por las partes y lo decidido por el juez guarden relación, en palabras de *Martín Hurtado Reyes*¹ “(...) la palabra clave en la congruencia es la correspondencia, identidad adecuación (...) entre dos elementos: la pretensión y lo que se decide de ella en la sentencia, la que se puede entender según *Karla Vilela* en tres vertientes: i) la adecuación de la sentencia a las pretensiones de las partes, ii) la correlación entre las peticiones de tutela y los pronunciamientos del fallo; iii) la armonía entre lo solicitado y lo decidido.”

4.4. El principio citado tiene una particular importancia en el trámite recursal, pues la extensión de los poderes de la instancia de alzada está delimitada en conocer solamente los agravios que afectan al impugnante; esto conforme a lo previsto en el artículo 364^{o(2)} del Código Procesal Civil. Solo, excepcionalmente, de advertirse irregularidades en la tramitación del proceso, aun cuando éstas no hayan sido invocadas en la apelación, es

¹ Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. IDEMSA. Lima-Peru. Pág. 139

² Objeto.

Artículo 364.- El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.



facultad del Colegiado que absuelve el grado pronunciarse al respecto, tal como lo señala el último párrafo del artículo 176^{o(3)} del código adjetivo.

§ Sobre el acto jurídico

- 4.5.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; el cual precisa de i) presupuestos, como son el objeto y el sujetos, ii) elementos, como son manifestación de voluntad, causa y forma, iii) requisitos, como son sujeto o sujetos capaces, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad.
- 4.6.** La nulidad del acto jurídico, conocido como un supuesto de ineficacia estructural, se da frente a la carencia de requisitos indispensables que no pueden ser superados, y que se encuentran previstos en el artículo 219 del Código Civil; a saber, la falta de manifestación de la voluntad, objeto física o jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta, inobservancia de la forma, bajo sanción de nulidad, cuando la ley lo declara nulo y cuando el acto jurídico contraviene normas de orden público.

La nulidad evoca la presencia de vicios estructurales en la formación del acto jurídico, que se encontraron presentes desde el momento mismo de la celebración del acto jurídico, de manera que una de sus consecuencias es que el acto jurídico no pudo haber generado ningún tipo de efecto jurídico, ni favorable ni desfavorable para los celebrantes.

³ Oportunidad y trámite.

Artículo 176.- El pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo, antes de la sentencia. Sentenciado el proceso en primera instancia, sólo puede ser alegada expresamente en el escrito sustentatorio del recurso de apelación. En el primer caso, el Juez resolverá previo traslado por tres días; en el segundo, la Sala Civil resolverá oyendo a la otra parte en auto de especial pronunciamiento o al momento de absolver el grado.

Las nulidades por vicios ocurridos en segunda instancia, serán formuladas en la primera oportunidad que tuviera el interesado para hacerlo, debiendo la Sala resolverlas de plano u oyendo a la otra parte.

Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda.



4.7. El acto jurídico nulo no es posible de ser confirmado, puede ser declarado de oficio y puede ser invocado o hecho valer, inclusive, por el Ministerio Público, naturalmente, también por quien resulte afectado con el mismo, en la medida que las razones que implican su ineficacia, son de orden público e insubsanables, según se desprende de lo previsto en el artículo 220^{o(4)} del Código Civil. Es la sanción más drástica frente a supuestos de acto jurídico comprometidos con vicios en su estructuración.

§ Sobre el caso en concreto

4.8. De la lectura exhaustiva del recurso de apelación interpuesto por la demandante, es patente que no se ha recurrido el extremo del fallo que desestima la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, en la suma de veinte mil soles. Es claro – también – que del tenor de la demanda, esta pretensión habría sido postulada como pretensión accesoria, sin embargo, se juzga que el atribuido vínculo de accesoriedad otorgado a la pretensión en realidad no es tal, ya que el – eventual – amparo de una demanda de nulidad de acto jurídico, no es condición suficiente o condiciona el amparo de una de indemnización por daños y perjuicios. En propiedad se trata de dos pretensiones con suficiente autonomía para haber sido propuestas de forma independiente, ya que se supeditan a presupuestos legales y dogmáticos distintos. La nulidad del acto jurídico se sujeta a los desarrollos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, en torno a la teoría del acto jurídico, regulados en el artículo 140⁽⁵⁾ y siguientes (Libro II) del Código Civil, mientras que la responsabilidad civil extracontractual que sería la que corresponde a la indemnización por daños y perjuicios reclamada, se encuentra regulada en

⁴ Nulidad absoluta.

Artículo 220.- La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarado de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación.

⁵ Noción e Acto Jurídico: elementos esenciales.

Artículo 140.- El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.



el Libro VII del Código Civil, referido a las fuentes de las obligaciones, y que como es materia pacífica, se supedita a los requisitos: antijuridicidad, daño, nexo causal y factores de atribución.

4.9. Por tanto, competará a esta instancia únicamente abordar como materia de impugnación, la pretensión de nulidad de acto jurídico de compra venta de fecha 03 de agosto de 2012 y documento que lo contiene.

4.10. A partir de la prueba actuada, se extrae los siguientes hechos relevantes, que apoyan el pronunciamiento sobre la controversia. A saber:

i) 14 de octubre de 1954: Los señores Miguel Gerardo González Campos (demandado) y María Domitila Echevarría Cueva (padres de los demandantes) contraen matrimonio ante el Concejo Provincial de Cajabamba según acta de matrimonio N°97 (ver fs. 7).

ii) 01 de febrero de 1961: La señora Carmen Vereau Villanueva vende al demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos y la madre de éste, Sara Campos Ávila, “dos retazos de terreno que forman un solo cuerpo ubicado en el caserío La Pampa Grande, distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca” (fs. 11 y 12), cuyas áreas y linderos constan en la cláusula segunda⁶ de la escritura pública de compraventa, y cuya área total sería de dos mil trescientos sesenta y dos metros cuadrados, ochenta y tres decímetros y diez centímetros cuadrados (ver fs. 13 a 18), habiendo hecho un pago parcial del total del valor del bien (fs. 76).

iii) 26 de abril de 1963: La señora María Domitila Echevarría Cueva fallece⁷.

⁶ Los linderos y medidas del primer retaso de corral son los siguientes: dos mil trescientos sesentidós metros cuadrados, ochentitrés decímetros y diez centímetros.

⁷ No se presenta la partida de defunción respectiva, empero, el suceso es corroborado por el demandado en su escrito de contestación de demanda (fs. 113)



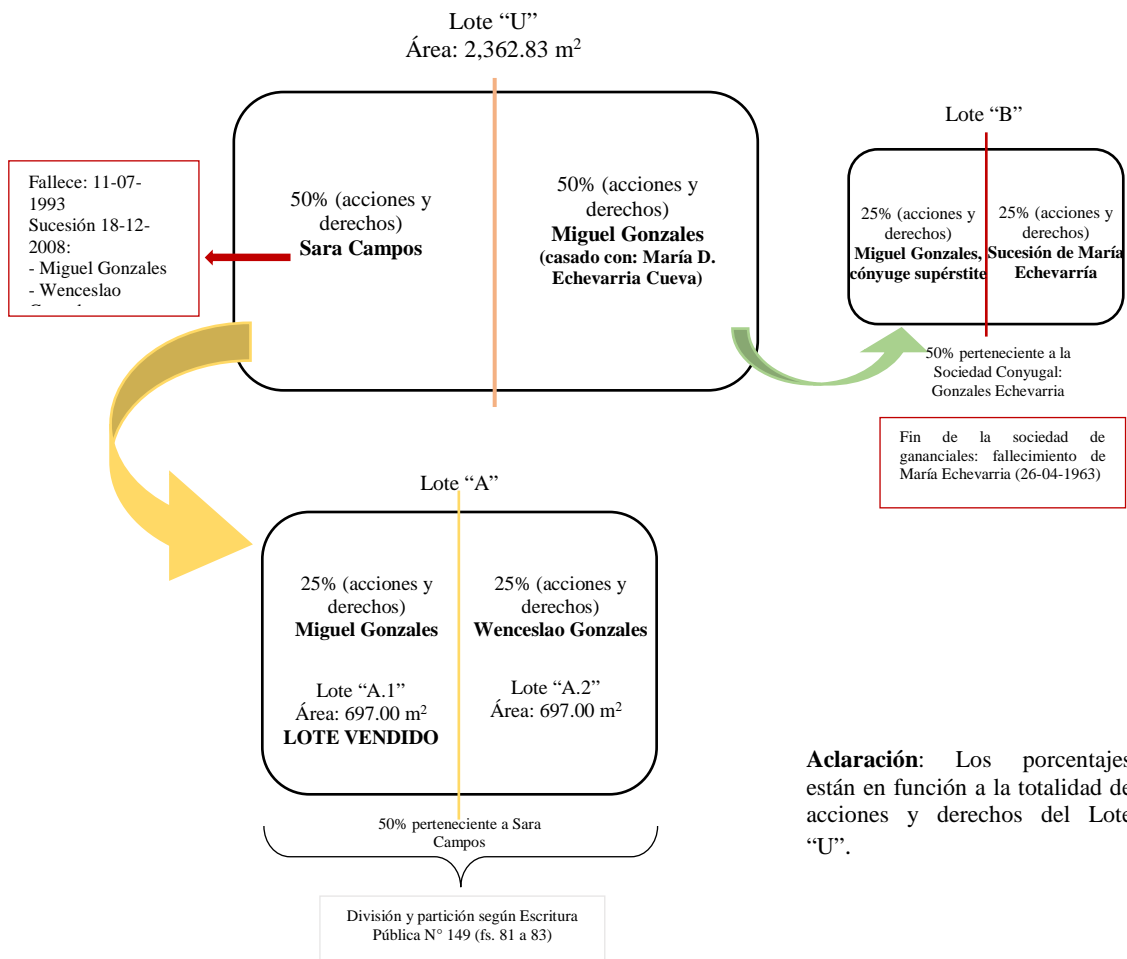
- iv) **27 de abril de 1965:** El bien adquirido por Miguel Gerardo Gonzáles Campos y su madre Sara Campos Ávila, es registrado a nombre de ambos, a razón de haber completado el pago total del valor pactado del bien (fs. 13 a 18).
- v) **11 de julio de 1993:** Fallece la señora Sara Campos Ávila, no se presenta la partida de defunción de la misma, pero las partes procesales aceptan o confirman la ocurrencia del hecho.
- vi) **18 de diciembre de 2008:** Se expide el acta de sucesión intestada y protocolización de actuados de sucesión intestada de Sara Campos Ávila, declarándose al demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos - conjuntamente con su hermano Wenceslao Gonzales Campos - como sucesores de Sara Campos Ávila (fs. 77 a 78); acto que es inscrito en la Partida N° 11099025 (ver fs. 79).
- vii) **02 de abril de 2009:** Se otorga al demandado y a su hermano Wenceslao González Campos la Escritura Pública N° 1 49 de División y Partición de Inmueble, respecto a la propiedad que adquieren por herencia de la señora Sara Campos Avila (fs. 80 a 83), consignándose en la escritura pública el área que le habría correspondido a Sara Campos Avila, esto es, mil trescientos noventa y cuatro metros cuadrados⁸, dejándose establecido en el mismo acto las áreas y linderos que corresponden a cada uno de los hermanos sucesores, correspondiendo a cada uno 697.00 m² (cláusula tercera).
- viii) **04 de agosto de 2010:** El demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos y su nueva esposa Isidora Antonia Gutiérrez Custodio, declarando ser propietarios del 50% de acciones y derechos del bien inmueble ubicado en el caserío la Pampa Grande, distrito y provincia de Cajabamba, departamento de Cajamarca, venden el total del 50% de sus acciones y derechos (fs. 20 y reverso).

⁸ Leer cláusula segunda de la escritura pública N° 1 49.



ix) **03 de agosto de 2012:** El demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos vende una extensión superficial de 697 m² (seiscientos noventa y siete metros cuadrados) a la codemandada Miriam Nancy Mendoza Urbina (fs. 21 a 23), siendo este acto jurídico el que es materia de la demanda de nulidad de acto jurídico.

4.11. Teniendo clara la ocurrencia de hechos, se hace necesario, para efectos didácticos, establecer un esquema que permita entender la lógica de las conductas de las partes, sobre todo del demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos. Así:



4.12. La ilustración de los hechos que aparece en gráfico, a la luz de las normas que regulan el derecho sucesorio, arroja las siguientes premisas: **a)** habiendo adquirido en copropiedad el lote "U", Sara Campos Ávila y Miguel



Gerardo Gonzales Campos, les corresponde el 50% de acciones y derechos a cada uno, conforme establece el artículo 970⁽⁹⁾ del Código Civil; **b)** al fallecimiento de Sara Campos, el 50% que le correspondía se divide entre sus sucesores (Miguel Gonzales y Wenceslao Gonzales), esto es, en cuotas porcentuales de 25% del total del predio. Estas participaciones, por cierto, de acuerdo con el artículo 302⁽¹⁰⁾ del Código Civil, se adquiere como bienes propios, más aún si la sociedad de gananciales conformada por Miguel Gonzales y María Echevarria finalizó con el fallecimiento de ésta última el 26 de abril de 1963; **c)** La división y partición del Lote “A” obedece a la sucesión intestada de Sara Campos Ávila, declarada con fecha 18 de diciembre de 2008, y la posterior división y partición efectuada el 02 de abril de 2009; **d)** El lote “B” correspondiente a la sociedad de gananciales conformada por Miguel Gonzales y María Echevarria (fenecida), debe ser dividido, conforme lo establece el artículo 323⁽¹¹⁾ del Código Civil, entre el cónyuge supérstite y sus hijos (artículo 816⁽¹²⁾ y 822 del Código Civil).

4.13. Sobre la base de lo desarrollado anteriormente, se tiene que las cuotas porcentuales que les corresponde a las partes del Lote “U”, son las siguientes:

Persona	Porcentaje del predio
Wenceslao González Campos	25.00%

⁹ Artículo 970.- “Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario”.

¹⁰ Artículo 302 del Código Civil

Son bienes propios de cada cónyuge: 3. Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.

¹¹ Artículo 323 del Código Civil

Son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos indicados en el artículo 322.

Los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.

Cuando la sociedad de gananciales ha fenecido por muerte o declaración de ausencia de uno de los cónyuges, el otro tiene preferencia para la adjudicación de la casa en que habita la familia y del establecimiento agrícola, artesanal, industrial o comercial de carácter familiar, con la obligación de reintegrar el exceso de valor si lo hubiera.

¹² Artículo 816 del Código Civil

Son herederos del primer orden, los hijos y demás descendientes; del segundo orden, los padres y demás ascendientes; del tercer orden, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho; del cuarto, quinto y sexto órdenes, respectivamente, los parientes colaterales del segundo, tercer y cuarto grado de consanguinidad.

El cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho también es heredero en concurrencia con los herederos de los primeros órdenes indicados en este artículo.



Miguel Gerardo González Campos	56.25%
Asteria González Echevarría	6.25%
Arcenio Teodoro González Echevarría	6.25%
Antonia Ynes González Echevarría	6.25%
TOTAL	100.00%

4.14. Ahora, en la demanda se ha postulado como pretensiones¹³: i) la nulidad del acto jurídico de compra venta, celebrado con fecha 03 de agosto de 2012, entre Miguel Gerardo Gonzáles Campos y Miriam Nancy Mendoza Urbina, contenido en la Escritura Pública N°806 (fs . 21 a 23) respecto a un lote de terreno ubicado en el Caserío Pampa Grande, distrito y provincia de Cajabamba y departamento de Cajamarca, de una extensión superficial de 697.00 m² (Lote A.1); así como, ii) una pretensión de pago de indemnización por daños y perjuicios, por la suma de veinte mil soles, acumulada de forma accesorio.

4.15. Evidentemente, antes de operarse o celebrarse, no solo la compra venta del 03 de agosto de 2012, cuestionada de nula, sino otros actos jurídicos anteriores –como es la división y partición faccionada respecto de los bienes hereditarios dejados por Sara Campos Ávila, entre sus dos hijos el demandado Miguel Gerardo Gonzáles Campos y Wenceslado Gonzáles Campos, a que se contrae la Escritura Pública N° 149 y el contrato de compra venta de fecha 04 de agosto de 2010, celebrado por Miguel Gerardo Gonzáles Campos y esposa Isidora Antonia Gutiérrez Custodio– no se formalizó en documento protocolar público la división y partición del bien común original o matriz, adquirido en la extensión superficial, según el texto de la escritura, de dos mil trescientos sesentidós metros cuadrados, ochentatrés decímetros y diez centímetros cuadrados (sic), por Miguel Gerardo Gonzáles Campos y su

¹³ “(...) principales, 1.- Nulidad del Acto Jurídico de la Escritura Pública, de fecha 3 de agosto de 2012 y el Acto Jurídico que lo contiene como pretensiones principales; y en forma acumulativa; accesorio: sobre indemnización de daños y perjuicios es la suma no menor de S/. 20,000.00 (...)”



madre Sara Campos Ávila; sin embargo, es palmario advertir a partir de la secuencia de hechos plasmados en el fundamento 4.7, que sí se operó una suerte de división fáctica de las áreas que les correspondería a cada uno de los intervinientes en los actos jurídicos, así como de las partes de terreno que les corresponde a los sucesores hereditarios.

Ahora, con base en las premisas fácticas anotadas y sobre las cuales huelga material probatorio que lo corrobora, corresponde determinar si el acto jurídico de fecha 03 de agosto de 2012, adolece de vicios de nulidad absoluta, conforme a las causales invocadas en el escrito de demanda; esto es, por carecer de falta de manifestación de voluntad, porque su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, porque su fin es ilícito, o porque la ley lo declara nulo, conforme al artículo 219, incisos 1), 3), 4) y 7), del Código Civil.

4.16. Sobre la causal de falta de manifestación de la voluntad, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 3254-2012, Lima¹⁴ ha señalado: “(...) *Se tiene por falta de manifestación de voluntad: i) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; ii) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; iii) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses; b) En caso de que la misma no demuestre la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado, además, c) En caso que exista disenso entre las partes; y iv) Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto. (...)*”.

En el caso de autos, contrariamente a lo que esgrime la demandante, existe manifestación de voluntad declarada en la escritura pública de compra venta de fecha 03 de agosto de 2012, por quien se arroga derechos dominiales, don Miguel Gerardo Gonzáles Campos, cuya

¹⁴ Casación N°3254-2012, Lima. Fundamento 3.



existencia no se ha puesto (en absoluto) en duda; asimismo, es claro que el acto jurídico traslativo de dominio tiene una inequívoca relevancia negocial, pues tal se infiere de la intención de enajenar el bien adquirido como heredero de su madre, la extinta Sara Campos Ávila; finalmente tampoco existe evidencia alguna que sugiera que la voluntad esté viciada por presión o amenaza. Si bien la base argumentativa de la demanda se sustenta en la inexistencia de manifestación de la voluntad, a razón de que no se habría operado división y partición y que en dicho contexto la facultad de disposición del bien inmueble reposa en todos los copropietarios, que no han participado del acto de compra venta. Empero, dicho argumento si bien encuentra cierto nivel de corroboración, debido a que – en efecto y como se anticipó – no se hizo división oportuna del predio matriz adquirido por el enajenante Gonzáles Campos y su madre Sara Campos Ávila, ni de los actos de transmisión de derechos dominiales posteriores, entre sucesores hereditarios; sin embargo, tal – en estricto – no calza como un supuesto de falta de manifestación de voluntad, pues en el instrumento traslativo de dominio se comprueba la existencia de una auténtica e inequívoca expresión de voluntad de transferir la propiedad del bien.

4.17. La eventual preterición de derechos de los copropietarios, que – por cierto – no se ha acreditado, podría sustentar algún otro cuestionamiento a la eficacia del acto jurídico; empero, no uno de carencia de manifestación de voluntad. Tanto más, si valorando las pruebas que obran en autos, esto es la escritura pública N° 149 de división y partición (fs. 81 a 83) y escritura pública de compraventa (fs. 21 a 23), el acto jurídico cuestionado es la compraventa del bien inmueble Lote “A.1”; esto es, la venta corresponde al lote que sería de exclusiva propiedad del demandado Miguel Gerardo Gonzales Campos, luego de la división de la parte o porción que le correspondía a su madre Sara Campos Ávila, entre sus herederos, entre ellos Miguel Gerardo Gonzáles Campos, conforme al acta de sucesión intestada y protocolización de actuados de sucesión intestada , inscrita en la Partida N° 11099025.



4.18. Por otra parte, la falta de regularización formal y protocolar de las divisiones pendientes de realizar, a partir de los derechos de los adquirentes originales del predio y los titulares derivados, como consecuencias de sucesión intestada y transferencias de propiedad, es un tema que puede cumplirse aún, y no resulta implicate con la validez de los actos jurídicos celebrados entre las partes, si en torno a ellos concurren los requisitos de todo acto jurídico, como son: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, como lo establece el artículo 140 del Código Civil, y en un escenario en el que a despecho de la falta de divisiones formales y protocolares (en instrumentos privados, públicos e inscripción en el registro), lo cual habría sido ideal, en la práctica se hicieron divisiones de hecho de áreas. Claro está que la formalización protocolar de las divisiones y particiones, pendientes de soporte documentario, deberán realizarse conforme al principio de buena fe y los actos de disposición practicados hasta la fecha por propietarios y copropietarios.

La nulidad por ser un remedio al cual solo se apela frente a situaciones extremas, por incumplimientos insubsanables, no puede operar si se encuentra presente el elemento estructural del acto jurídico anotado, como es la manifestación de la voluntad del celebrante del acto jurídico cuestionado.

4.19. En relación a la causal de nulidad del acto jurídico, prevista en el artículo 219, inciso 3) del Código Civil, esto es, la necesidad de que el objeto sea física o jurídicamente posible o su determinabilidad, entendemos que el objeto del negocio jurídico es la porción de terreno que se ha enajenado, el cual existe en la realidad, está sujeto al comercio y está determinado (se ha establecido las áreas y linderos que corresponden), como lo atestigua la escritura de compraventa (fs. 21 a 23) y escritura pública de división y partición (fs. 81 a 83). De manera que la denuncia o acusación de falta de un objeto jurídica y físicamente posible, así como su – eventual – indeterminación, son argumentos que no pueden prosperar, ya que contrariamente a lo que se dice, nos encontramos ante un bien pasible de



apropiación y transferencia física entre las personas, sobre el cual no existe normas del orden jurídico que limiten o restrinjan su circulación negocial.

Consecuentemente, se debe rechazar – también – este argumento de la demanda y el recurso de apelación.

4.20. Respecto a la causal de **fin ilícito**, se ha dicho en la Casación N° 1438-2017, Lima Norte, que: *“(…) para determinar la exista 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 (...)**” (énfasis agregado).*

En el caso de autos, no se ha probado que el fin perseguido por los contratantes al momento de la compraventa celebrada el 03 de agosto de 2012, sea el de alcanzar fines jurídicamente no tutelados o contrarios al orden público y las buenas costumbres, pues conforme a los medios probatorios aportados al proceso, el fin perseguido por las partes es la transferencia de un bien inmueble, respecto del cual existe evidencia probatoria que pertenece a Miguel Gerardo Gonzáles Campos, al haberlo adquirido por herencia de su madre doña Sara Campos Ávila, según



división proporcional con el otro coheredero, don Wenceslao Gonzáles Campos.

En esta línea, no se ha probado una afectación al derecho de propiedad de los demandantes quienes no habrían visto afectado el porcentaje correspondiente por herencia de su madre (ver cuadro y diagrama elaborados), ya que en autos no obra medio probatorio que demuestre que el lote vendido “A.1” sea de la extensión total del bien inmueble primigenio “Lote U”, o que el lote A.1 vendido haya estado siendo poseída por los demandantes. Ergo, se debe rechazar – también – este argumento de la demanda e impugnatorio.

4.21. Finalmente, se ha invocado como causal de nulidad la prevista en el artículo 219, inciso 7, del Código Civil; esto es la nulidad prevista de manera textual en un dispositivo legal, en ese sentido se debe considerar dos circunstancias, primero, el acto de compra venta que se busca nulificar no está proscrito textualmente en una norma legal, pues el acto celebrado (compraventa) no se encuentra sujeto a formalidad bajo sanción de nulidad u otro requisito de validez, máxime si – se insiste – en el presente caso el vendedor Miguel Gerardo Gonzáles Campos actúa como propietario en razón a la división y partición contendía en la Escritura Pública N° 149, misma que surte todos sus efectos jurídicos al no haber sido objeto de pronunciamiento sobre su nulidad.

Sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente abocarnos al análisis y merituación de los argumentos que acusan una – presunta – nulidad del acto jurídico de división y partición contenido en la escritura pública n° 149, celebrado por los hermanos Miguel Gerardo y Wenceslao Gonzáles Campos. Al respecto, si bien el argumento citado ha sido expuesto en la demanda, sin embargo, no se ha postulado de forma clara y concreta una pretensión orientada a este fin, de manera que en el mejor de los casos – si se encuentra mérito – se podría abordar el tema como uno de nulidad de oficio; lo que - sin embargo – no resulta factible, pues lejos de lo que se



expone en la demanda y el impugnatorio, no se encuentra evidencia que sugiera que el citado acto jurídico pudiera ser nulo. Es más, la nulidad del acto jurídico oficiosa, conforme a la doctrina jurisprudencial vinculante¹⁵, exige que tal resulte manifiesta.

4.22. Por lo demás, el acto de división y partición a que se refiere la escritura pública n° 149, solo concierne al 50% que le hubiese correspondido a Sara Campos Avila (véase gráfico) habiéndosele asignado al demandado Miguel Gerardo Gonzales Campos, una porción no mayor a la que le correspondería (véase cuadro de porcentajes). Al mismo tiempo, no se ha probado objetivamente con prueba idónea, eventualmente, un levantamiento topográfico de las áreas, que la división y partición anotada, repercuta negativamente en el derecho dominial de la demandante Asteria Gonzáles Echeverría, como heredera de su madre (María Domitila Echeverría Cueva).

4.23. Finalmente, es evidente que la falta de una ordenada partición del bien, con base en los derechos sobre el mismo, de los originales adquirentes, así como los posteriores, sea a título oneroso o gratuito, pueda generar preocupación por las áreas formalmente indivisas, aunque ya determinadas en el terreno de los hechos. Sin embargo, esta situación de indivisión no le es más atribuible a los demandados que a la misma demandante, pues – de acuerdo con lo previsto en los artículos 844⁽¹⁶⁾, 845⁽¹⁷⁾, 853⁽¹⁸⁾, 854⁽¹⁹⁾ y 855⁽²⁰⁾, concordantes con los artículos 983⁽²¹⁾ y 984⁽²²⁾ del Código Civil,

¹⁵ IV Pleno Casatorio Civil (fundamento 5); IX Pleno Casatorio Civil (fundamentos 2-4)

¹⁶ Copropiedad de herederos.

Artículo 844.- Si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar.

¹⁷ Régimen de indivisión.

Artículo 845.- El estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad, en lo que no estuviera previsto en este capítulo.

¹⁸ Formalidad de la partición.

Artículo 853.- Cuando todos los herederos son capaces y están de acuerdo en la partición, se hará por escritura pública tratándose de bienes inscritos en Registros Públicos. En los demás casos, es suficiente documento privado con firmas notarialmente legalizadas.

¹⁹ Titulares de la acción de partición.

Artículo 854.- Si no existe régimen de indivisión, la partición judicial de la herencia puede ser solicitada:

1. Por cualquier heredero.
2. Por cualquier acreedor de la sucesión o de cualquiera de los herederos.

²⁰ Causales de partición judicial.

Artículo 855.- La partición judicial es obligatoria en los siguientes casos:



cualquiera de los copropietarios, coherederos, tiene acción judicial directa para poner término al régimen de copropiedad.

En todo caso, si como consecuencia de la forma desordenada como se viene gestionando las transferencias de derechos dominiales y hereditarios, generara algún perjuicio, establece el artículo 878 del Código Civil, que *“Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto”*. Es decir, la posibilidad de restituir o restablecer – eventuales – derechos preteridos por alguno o algunos de los copropietarios, será posible de ser tutelada a través de la institución jurídica de la división y partición, en clave de que todos los actos de disposición exclusiva que se hubieren practicado y se vayan a practicar, incluyendo los actos jurídicos de transferencia de propiedad, supeditan su validez – precisamente – a la división y partición que se pueda llevar a cabo, conforme al artículo 983 del Código Civil.

4.24. Como corolario de lo expresado anteriormente, los argumentos del recurso de apelación, que denuncian agravios e infracciones normativas, no son de recibo por esta instancia y deben ser rechazados; debiéndose en todo caso declarar infundada la demanda.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo previsto en los artículos 12 y 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS, se resuelve:

-
1. Cuando hay heredero incapaz, a solicitud de su representante.
 2. Cuando hay heredero declarado ausente, a solicitud de las personas a quienes se haya dado posesión temporal de sus bienes.

²¹ Definición.

Artículo 983.- Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

²² Obligatoriedad de la partición.

Artículo 984.- Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición.



- 5.1. Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **Antonia Unes Gonzales Echevarria** contra la Sentencia N°25-2022-CI, contenida en la resolución número treinta y cuatro, de fecha dos de marzo de dos mil veintidós.
- 5.2. **CONFIRMAR** la citada sentencia que resuelve: **DECLARAR INFUNDADA** la demanda de folios 30 a 44, sobre nulidad de acto jurídico e indemnización, interpuesta por Asteria, Arcenio Teodoro y Antonia Ynes Gonzales Echevarría, contra Miguel Gerardo Gonzáles Campos y Mirian Nancy Mendiza Urbina. Sin costas y costos.
- 5.3. **NOTIFICAR** a las partes procesales con las garantías de ley; y **DEVOLVER** el proceso al Juzgado de origen para los fines de su competencia.

Juez Superior Ponente: Señor **ARAUJO ZELADA.**

SS.

ALVARADO PALACIOS

ARAUJO ZELADA

VENTURA PADILLA