



PODER JUDICIAL

# Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

---



**EXPEDIENTE : N° 01776 - 2016**  
**DEMANDANTE : MANUEL JESUS ZARATE HOYOS**  
**DEMANDADOS : PRELATURA DE HUAMACHUCO Y OTRO**  
**MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO**

## **RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRES.**

Trujillo, 10 de Enero del año 2022.

**VISTOS**, tras la vista de la causa en audiencia virtual, desarrollada bajo las pautas previstas por la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Carlos Cruz Lezcano (Presidente), Juan Virgilio Chunga Bernal y Hugo Francisco Escalante Peralta, efectuada la votación correspondiente, expiden la presente sentencia de vista:

### **I. ASUNTO.**

Viene en apelación a esta Sala la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número treinta y ocho, de fecha 20 de julio del año 2021, expedida por el señor Juez del Tercer Juzgado Civil de Trujillo, que declara fundada en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Manuel Jesús Zárate Hoyos, en representación de Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, contra la Prelatura de Huamachuco y Dennis Santos Vega Guillén.

### **II. LA DEMANDA Y SUS PRETENSIONES:**

El señor Manuel Jesús Zárate Hoyos, en calidad de apoderado de los señores Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico contra la Prelatura de Huamachuco y Dennis Santos Vega Guillén; postulando tres pretensiones concretas: una principal, consistente en que se declare la nulidad del acto jurídico de permuta de fecha 14 de abril del año 2016, celebrado entre el representante legal de la Prelatura de Huamachuco, don Sebastián Ramis Torrens, y Dennis Santos Vega Guillén, en relación al bien inmueble ubicado en



PODER JUDICIAL

## Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

---



la Avenida Federico Villarreal N° 1310, Lote 04, Manzana J, de la Urbanización El Bosque, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; y dos pretensiones accesorias consistentes en la nulidad de la escritura pública N° 329, de fecha 14 de abril del año 2016, que contiene el aludido acto jurídico; y, la nulidad del asiento registral C00002 de la Partida Electrónica N° 03004751; alegándose que el objeto del acto jurídico en cuestión es física (jurídicamente) imposible, tener fin ilícito, haberse celebrado con simulación absoluta, y ser contrario a las normas de orden público; que son los supuestos contemplados en el artículo 219, incisos 3°, 4°, 5° y 8° del Código Civil.

Como hechos esenciales de la demanda se alega: [1] con fecha 15 de diciembre del año 2015 la Prelatura de Huamachuco, a través de su representante legal, celebró con los sus poderdantes un acto jurídico de promesa de venta en relación al mismo bien inmueble, pactándose como precio la suma de S/ 60,000.00 soles más dos terrenos de 235 m<sup>2</sup>; [2] los S/ 60,000.00 soles fueron entregados mediante cheque de gerencia del Banco de la Nación el mismo día de la suscripción de la promesa de venta; [3] a pesar de ello la referida Prelatura no ha otorgado la correspondiente escritura pública; [4] sus poderdantes se encuentran en posesión efectiva del bien de manera pacífica, tranquila y pública; [5] la existencia de la promesa de venta anterior torna imposible el acto jurídico de permuta celebrado con posterioridad; acto jurídico que, además, se ha celebrado con mala fe de ambos, pues, el demandante sabía que lo había vendido, y el demandado conocía de la posesión de sus poderdantes.

### **III. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

La sentencia materia del grado ha estimado en parte la demanda, sólo en cuanto a los supuestos de imposibilidad jurídica del acto jurídico de permuta y por ser contrario a las normas de orden público. Los fundamentos esenciales de esta decisión son: **[1]** Está probado que mediante documento de fecha 15 de diciembre del 2015, entre la Prelatura de Huamachuco, representada por el Monseñor Sebastián Ramis Torrens y las personas de Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, se celebró un contrato de compra venta respecto al inmueble ubicado en la Avenida Federico Villarreal 1310 de la manzana J, Lote 04 de la urbanización El Bosque, inscrito en la



PODER JUDICIAL

## Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

---



Partida N° 03004751 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo, siendo el precio de dicha transferencia el monto de S/ 60,000.00 soles, así como dos terrenos de 235 m<sup>2</sup> ubicados en la calle Los Cerezos Manzana I, Lote 7A y 7B en el Centro Poblado La Encalada. **[2]** Si bien la emplazada ha señalado que se trata de un acto jurídico preparatorio, de promesa de venta, sin embargo tiene todos los elementos de una compra venta, en tanto, se encuentran identificados el bien y el precio de venta, inclusive la forma de pago, al haberse entregado el monto líquido de S/ 60,000.00 soles. **[3]** También está probado que con fecha 14 de abril del año 2016, entre la Prelatura de Huamachuco y la persona de Dennis Santos Vega Guillén se suscribió un contrato de permuta, en el cual la Prelatura de Huamachuco permuta el 100% de sus acciones y derechos sobre el mismo inmueble ya referido; en tanto que Dennis Santos Vega Guillén permuta 08 hectáreas, valorizadas cada una en US\$ 10,000.00 dólares americanos. **[4]** sobre la imposibilidad jurídica se sostiene: (i) nuestro ordenamiento jurídico permite la compra venta de bienes ajenos (artículo 1537 CC), siempre que el comprador conozca esa situación, en cuyo caso el vendedor se obliga por un tercero; sin embargo, en el caso de autos, el comprador no sabía que el bien era de un tercero (Sic); (ii) en tanto la Prelatura de Huamachuco había celebrado con anterioridad un contrato de promesa de venta estaba en imposibilidad jurídica de dar el mismo bien en permuta, en razón de que ninguna persona puede transferir a otro un derecho del que no es titular. **[5]** En cuanto a la afectación de normas del orden público se sostiene: (i) el contrato de promesa de venta es un contrato de compra venta al contener los elementos esenciales relativos al bien y el precio; (ii) en el contrato de promesa de venta no se ha señalado causal de resolución o rescisión, tampoco un acuerdo sobre arras; tampoco se ha demandado para que se declare la rescisión; (iii) el codemandado al desconocer el acto jurídico que celebró con la parte demandante (promesa de venta) y señalar que se ha rescindido a través de mecanismos que no son los apropiados, y sobre la base de ello, realizar un acto jurídico de permuta, violenta el ordenamiento jurídico.

#### **IV. EL RECURSO DE APELACION Y SUS AGRAVIOS.**

Apela el abogado del demandado Dennis Santos Vega Guillén, letrado Luis Alberto Geldres Sánchez, solicitando la revocación de la sentencia,

argumentando: **[1]** Yerra el Juez al considerar que el documento de fecha 15 de diciembre del 2015 es una compra venta y, por tanto, acredita el derecho de propiedad de los demandantes, lo que evidencia que no se ha efectuado una valoración conjunta y razonada de los medios de prueba, pues: (i) se trata de un documento sin certificación notarial ni tiene fecha cierta; (ii) se trata de una permuta a futuro, pues, era pago de dinero y entrega de dos predios de los demandantes en favor de la Prelatura de Huamachuco; (iii) se trata de un acto jurídico de promesa de venta no de una compra venta, según su cláusula primera, pues, no hay transferencia ni enajenación de bien inmueble. **[2]** en la cláusula segunda del referido contrato al consignarse el pago de S/ 60,000.00 soles y dos lotes de terrenos, se implicaba que en la futura transferencia, en la nueva minuta y posterior escritura pública debería consignarse los dos lotes en favor de la Prelatura, situación que fue imposible porque no existían los lotes. **[3]** No se ha tenido a la vista la sentencia expedida en el proceso N°1964 donde se deniega la posibilidad (de los demandantes) de obtener escritura pública, por cuanto se incumplió con lo ofrecido, por ende jamás tendrán la condición de propietarios. **[4]** No se configuran ni la imposibilidad jurídica del objeto ni la afectación a norma de orden público.

## V. FUNDAMENTOS DE LA SALA.

### **Sobre la competencia del órgano jurisdiccional superior.**

- 5.1.** Dos de los principios básicos que gobiernan todo proceso civil son: *el principio dispositivo*, en virtud del cual las partes son absolutamente libres para disponer de sus intereses privados y reclamarlos o no judicialmente, en la medida que estimen oportuno<sup>1</sup>; y el de *aportación de parte*, que hace referencia a la introducción y prueba en el proceso del material fáctico; y, aparecen como manifestaciones de este principio el que los litigantes tienen que *alegar los datos o elementos fácticos de la realidad discutida en el proceso*, así como *proponer la prueba de tales datos o elementos*<sup>2</sup>. Estos principios tienen directa relación con los medios impugnatorios que se hacen valer en el proceso, pues,

---

<sup>1</sup>Joan Picó I Junoy.- Los Principios del Nuevo Proceso Civil Español. En: Revista Jurídica del Colegio de Abogados de La Libertad. N° 137 - 2003/2004. Pág. 534.

<sup>2</sup>Joan Pico I Junoy. Op Cit. Pág. 537.

del mismo modo, son las partes quienes deciden si impugnan o no una resolución, y sobre la base de qué fundamentos fácticos lo hacen.

- 5.2.** Luego, en materia recursiva, los aludidos principios dispositivo y de aportación de parte, se traducen en el el brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*, según el cual el órgano judicial *ad quem* (la instancia de revisión) que conoce la apelación *sólo* incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso interpuesto<sup>3</sup>; ello en tanto en el juicio civil la interposición de los medios impugnatorios como su fundamentación está a cargo exclusivamente de las partes (...) *quedándole prohibido al órgano jurisdiccional actuar de oficio en lo que a dichos menesteres respecta.*<sup>4</sup> De tal manera que esta Sala sólo emitirá pronunciamiento en torno de los agravios que han sido glosados en el ítem IV precedente.

### **Las cuestiones controvertidas a resolverse en esta instancia.**

- 5.3.** Atendiendo a los agravios que se exponen en el recurso de apelación, corresponde a este Colegiado dilucidar dos temas bastantes precisos: **(i)** cuál es la naturaleza jurídica del documento denominado promesa de venta celebrado entre el representante legal de la Prelatura de Huamachuco y los señores Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Silla; y, **(ii)** en el caso que dicho documento llegara a calificar jurídicamente como un acto jurídico de compra venta, corresponde determinar si al celebrarse el acto jurídico de permuta, entre el representante legal de la misma Prelatura de Huamachuco y el señor Dennis Santos Vega Guillén, se llega a configurar el supuesto de imposibilidad jurídica del objeto y la afectación a norma de orden público a que se contrae el artículo 219, incisos 3° y 8° del Código Civil.

### **Sobre la determinación de la naturaleza del documento denominado “promesa de Venta.”**

- 5.4.** El documento de folios 2 y 3, está rotulado como “Contrato de Promesa de Venta”; celebrado por el representante legal de la Prelatura de Huamachuco, Monseñor Sebastián Ramis Torrens; y los señores Margarita Perseberanda

---

<sup>3</sup> SOLE RIERA, Jaime. *El recurso de apelación*. Revista Peruana de Derecho Procesal. Tomo II. Pág. 581.

<sup>4</sup> HITTERS, J (2004). *Técnica de los Recursos Ordinarios*. La Plata, Argentina: Librería Editora Platense. Pág. 53.

Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárata Sevilla. Son relevantes sus tres primeras cláusulas:

**"PRIMERA.- EL VENDEDOR SE COMPROMETE A VENDER** LA VIVIENDA UBICADA EN LA AVENIDA FEDERICO VILLARREAL N° 1310 MANZANA "J" LOTE 04 URBANIZACIÓN EL BOSQUE, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO Y REGION LA LIBERTAD, CUYO DERECHO DE PROPIEDAD, LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS, AREA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN LA PARTIDA N° 03004751 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° V-SEDE TRUJILLO."

**"SEGUNDA.- LOS COMPRADORES SE COMPROMETEN A PAGAR LA SUMA DE S/ 60,000.00** (SESENTA MIL SOLES) Y DOS TERRENOS DE 235 METROS CUADRADOS UBICADO EN LA CALLE LOS CEREZOS MANZANA "I" LOTE 7A Y 7B EN EL CENTRO POBLADO LA ENCALADA CONFORME CONSTA EN EL TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 08 DE ABRIL DEL 2009 ANTE LA NOTARIA CORCURA GARCIA."

**"TERCERA.- EN SEÑAL DE COMPROMISO A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE COOMPRA VENTA, LOS COMPRADORES PAGAN S/ 60,000.00** (SESENTA MIL NUEVOS SOLES), EL MISMO QUE ES CANCELADO MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA DEL BANCO DE LA NACION CON N° 01712541-0-018-741-074100000099, GIRADO A LA ORDEN DE LA PRELATURA DE HUAMACHUCO, CON FECHA 15-12-2015 Y A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA SE ENTREGARÁ EL TERRENO MMATERIA DEL PRESENTE CONTRATO."

- 5.5.** Conforme a las normas del Código Civil los actos jurídicos se interpretan conforme a tres reglas puntuales: (i) conforme con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe (artículo 168); (ii) las cláusulas se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas en sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 169); y, (iii) las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y el objeto del acto (artículo 170).
- 5.6.** Es verdad que el acto jurídico debe calificarse según sus elementos constitutivos y no necesariamente en función de la nominación que le hayan asignado las partes. No obstante, en este caso, el acto jurídico celebrado ha sido denominado como uno de "Promesa de Venta", que es una forma de contrato preparatorio y que, según lo previsto por el artículo 1414 del Código Civil, supone que a través de él "(...) las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo." No obstante, volviendo a las estipulaciones del referido contrato, se advierte que en su cláusula primera aparece clara la voluntad del vendedor de **comprometerse a vender el bien**, no se indica que



PODER JUDICIAL

## Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

---



lo venda sino que asume una obligación de venderlo en el futuro. Por su lado, los compradores, si bien pagar la suma de S/ 60,000.00 soles, en su cláusula tercera se precisa que ese pago se realiza "**En señal de compromiso**", no en pago del precio. En las cláusulas cuarta y quinta se hace referencia explícita al contrato de promesa de venta y no a la venta.

- 5.7.** Además de lo anotado, hay un elemento que es determinante para concluir que el acto jurídico en cuestión **no** es uno de compra venta sino de promesa de venta, y tiene que ver precisamente con la determinación del precio del bien. En la cláusula segunda se precisa que los compradores **se comprometen a pagar la suma de S/ 60,000.00 soles y dos terrenos de 325 m<sup>2</sup>**, ubicado en la calle Los cerezos Manzana I, Lote 7A y 7B en el centro Poblado la Encalada; sin embargo, no hay mayor precisión sobre el valor de tales terrenos; escenario en el cual debe tenerse en cuenta la regla contenida en el artículo 1531 del Código Civil, aplicable al contrato de compra venta, según la cual: "*Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifestada por los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé. Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compra venta si es menor.*"
- 5.8.** En este caso, en la referida cláusula segunda lo que consta es un compromiso de pagar un precio en dinero y en especie; sin embargo al no precisarse el valor de los dos lotes de terreno que se ofrecen como parte del pago del precio, tampoco es posible aplicar la enunciada regla; indeterminación en la cual debe estarse a las reglas generales contenidas en los precitados artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, de tal manera que: interpretándolo de acuerdo con lo que se ha expresado en él, se trata de un acto jurídico de **promesa de venta**; ello en razón que en todas sus cláusulas se hace referencia a dicha promesa de venta, pero sobre todo porque el precio del bien se ha fijado en dinero y en otro bien, sin que se haya establecido el valor de este último.
- 5.9.** No es posible concluir que nos encontremos frente a un acto jurídico de compra venta porque, conforme a lo previsto por el artículo 1532 del Código Civil, un elemento esencial especial de este tipo de acto jurídico es la determinación del



precio del bien que se da en venta; y, como se ha referido, en este caso, al haberse fijado el precio a pagar en dinero y en especie sin fijarse el valor de los bienes que se dan en pago, no es posible determinar con exactitud el precio; entonces, al acto jurídico le falta un elemento que le es esencial.

**5.10.** Es irrelevante para el efecto, y no se altera la calificación jurídica antes efectuada, el hecho que los compradores hayan hecho entrega efectiva al futuro vendedor de la suma de S/ 60,000.00 soles, pues, no es éste todo el precio ofrecido por el bien sino parte de él; en todo caso, queda por determinar, y deberán hacerlo a través de la acción correspondiente, si dicha suma se dio en efecto como parte del precio o en arras; lo que constituye tema ajeno a esta controversia.

**5.11.** Resultan también irrelevantes al caso los hechos referidos en las cartas notariales insertas a folios 05 a 18, en las que los poderdantes del demandante refieren estar en posesión del bien sub litis y haber entregado al representante legal de la Prelatura de Huamachuco los dos lotes a que se refiere el contrato de promesa de venta; tal irrelevancia tiene que ver con el hecho que, más allá de la mera afirmación, los demandantes no han llegado a probar su titularidad sobre los lotes en referencia; y esa es precisamente la razón por la cual en el proceso **N° 01964-2016** sobre otorgamiento de escritura pública, por ante el Quinto Juzgado Especializado Civil de Trujillo, su demanda fue declarada improcedente [sentencia de folios 813 a 819] en razón de que "(...) *no han demostrado fehacientemente que hayan transferido a la parte demandada los dos terrenos rústicos a los que se obligaron en el contrato sub litis (...).*" Argumento que fue recogido por la Segunda Sala Civil de esta Corte que, en la sentencia de vista de fecha 09 de mayo del año 2017 [folios 820 a 825], confirmó la de primera instancia, entre otros, bajo el fundamento que "(...) *los demandantes no han presentado medio probatorio que respalde su afirmación, ni tampoco alguno que demuestre que ellos son los propietarios, más aún cuando los demandados señalan en su escrito de contestación de demanda (...), que el propietario de los terrenos no son los demandantes sino otra persona, con lo que se configuraría la imposibilidad del cumplimiento del pago de la contraprestación, y por consiguiente también del otorgamiento de la Escritura Pública.*" Pronunciamientos que este Colegiado no puede soslayar.



### **Sobre el supuesto de imposibilidad jurídica del acto jurídico de permuta cuestionado.**

- 5.12.** En principio, es una realidad que surge del sistema del Código Civil que el negocio jurídico (acto jurídico) ha de ser portador de intereses dignos de protección, así como que las reglas que las partes se han impuesto a sí mismas como mecanismos para alcanzar la satisfacción de aquellos intereses, han de guardar conformidad con las normas del ordenamiento jurídico<sup>5</sup>.
- 5.13.** El Código Civil peruano de 1984, en su artículo 140, define al acto jurídico como "*(...) la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas (...)*"; prescribiendo con toda precisión que su validez requiere la concurrencia de: "*(...) 1. Agente capaz. 2. **objeto física y jurídicamente posible.** 3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad*".
- 5.14.** De otro lado, el "*objeto*" del negocio jurídico viene a ser el conjunto de preceptos o reglas que la parte o las partes declaran "hacer suyas" con miras a conseguir un resultado práctico aceptado por el ordenamiento jurídico. El objeto *jurídicamente imposible*, entonces, traduce la idea según la cual, en el plano de la realidad jurídica, aquellas reglas negociales no pueden ser ejecutadas, ya sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico, o porque no toman en consideración un presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado.<sup>6</sup>
- 5.15.** En el caso de autos, el hecho que la Prelatura de Huamachuco, a través de su representante legal, haya celebrado un contrato de promesa de venta con los señores Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, en relación al bien inmueble ubicado en la Avenida Federico Villarreal N° 310 Manzana J, Lote 04, Urbanización El Bosque; y , luego, haya también celebrado un acto jurídico de permuta con el señor Dennis Santos Vega Guillén; no llega a configurar un supuesto de imposibilidad jurídica de su objeto, por cuanto esa posibilidad está permitida por nuestro ordenamiento jurídico, a

---

<sup>5</sup> Sentencia del Pleno Casatorio, Casación N° 4442-2015 Moquegua. Fundamento 21.

<sup>6</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. En: Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Año 2010. Págs. 679 y 681.

través de la figura de la pluralidad de acreedores prevista en el artículo 1135 del Código Civil que prescribe: "*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.*" Entonces, es claro que no nos encontramos frente a una situación donde el objeto del segundo acto jurídico no está prohibido por el ordenamiento jurídico, sino permitido por él; en consecuencia se descarta la posibilidad de atacar el aludido acto jurídico de permuta a través de la invalidez contemplada en el artículo 219, inciso 3º, del Código Civil.

### **Sobre la supuesta afectación a norma de orden público.**

- 5.16.** El artículo 219, inciso 8º, del Código Civil prescribe que el acto jurídico es nulo "*En el caso del Artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.*" El citado artículo V contempla: "*Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.*"
- 5.17.** Debe recordarse, al respecto que el *orden público* puede ser definido como un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas, por si fuera necesario recurrir a ellas. Se trata de un concepto predominantemente jurídico y tiene que ver con las disposiciones legales que ordenan y prohíben<sup>7</sup>. El Tribunal Constitucional lo ha definido como "*(...) el conjunto de valores, principios y pautas de comportamiento político, económico y cultural en sentido lato, cuyo propósito es la conservación y adecuado desenvolvimiento de la vida existencial. (...) El orden público alude a lo básico y fundamental para la vida en comunidad, razón por la cual se constituye en el basamento para la organización y estructuración de la sociedad (...).*"<sup>8</sup> El *orden público*, pues, está compuesto de valores, principios y pautas de comportamiento en todos los órdenes de la vida social que llevan, a juicio de los seres humanos que conforman dicha sociedad, a la conservación y

---

<sup>7</sup> RUBIO CORREA, Marcial. El derecho Civil. PUCP Fondo Editorial. Año 2012. Pág. 71

<sup>8</sup> STC 3283-2003-AA/TC F.J. 28.

adecuado desenvolvimiento de la vida coexistencial. Por ser ideas de cómo comportarse, el orden público es *prescriptivo*: manda lo que puede o no debe hacerse y lo que no se debe hacer en la vida social. En tal sentido, es *normativo*<sup>9</sup>.

- 5.18.** Como se ha anotado, en este caso, el supuesto donde el titular de un mismo bien celebra, primero, un acto jurídico de promesa de venta y, luego, uno de permuta, no está prohibido por el ordenamiento jurídico y, por el contrario, está permitido a partir de lo previsto por el ya citado artículo 1135 del Código Civil, que regula la figura de la concurrencia de acreedores; de tal manera que tampoco se produce el supuesto invocado por los demandantes.
- 5.19.** En este escenario, concluimos que la sentencia de primera instancia, que ha declarado fundada en parte la demanda, lo ha hecho sobre la base de una interpretación y aplicación errónea de los supuestos previstos en el artículo 219, incisos 3° y 8, del Código Civil; en cuya virtud debe ser revocada en los extremos apelados; y reformándose la misma, debe declararse infundada la demanda.
- 5.20.** Finalmente, bajo el principio de sucumbencia recogido en la regla contenida en el artículo 412 del Código Procesal Civil, según la cual la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, debe condenarse a la parte demandante al pago de las costas y costos del proceso; los que se liquidarán en ejecución de sentencia.

### **Precisión.**

- 5.21.** El Colegiado cree necesario puntualizar que, si bien el recurso de apelación, en el petitorio, alude a que también se impugna la sentencia de primera instancia en cuanto a la pretensión sobre desalojo e indemnización; sin embargo, en el cuerpo del recurso no se llega a exponer argumento alguno que permita a este Colegiado efectuar una labor de revisión de los fundamentos de la sentencia de primera instancia; y, como se ha precisado, puesto que rigen los principios dispositivo y de aportación de parte, según los cuales corresponde a la parte

---

<sup>9</sup> RUBIO CORREA, Marcial. El Estado Peruano Según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Fondo Editorial Universidad Católica del Perú. Año 2006. Pág. 60.

aportar los argumentos bajo los cuales la sentencia apelada debe considerarse errónea; no es posible efectuar revisión oficiosa de la misma, pues, hacerlo importaría transgredir la regla de congruencia prevista en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil; de tal manera que este extremo de la sentencia de primera instancia no será objeto de pronunciamiento.

### VI. DECISIÓN:

En consecuencia, los Jueces Superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **RESOLVEMOS:**

**REVOCAR** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número treinta y ocho, de fecha 20 de julio del año 2021, expedida por el señor Juez del Tercer Juzgado Civil de Trujillo, que declara FUNDADA en parte la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Manuel Jesús Zárate Hoyos, en representación de Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, contra la Prelatura de Huamachuco y Dennis Santos Vega Guillén; en consecuencia, declara nulo el acto jurídico de permuta celebrado entre el representante legal de la Prelatura de Huamachuco, Sebastián Ramis Torrens, y Dennis Santos Vega Guillén, respecto del bien inmueble ubicado en Av. Federico Villarreal N° 1310, Lote 04, Manzana J, Urbanización El Bosque, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; contenido en la escritura pública N° 329, otorgada por el Notario Manuel Anticona Aguilar, de fecha 14 de abril del 2016; y dispone la cancelación del asiento registral C00002 de la Partida Electrónica N° 03004751.

**REFORMANDOLA** declaramos INFUNDADA la demanda sobre nulidad de acto jurídico interpuesta por Manuel Jesús Zárate Hoyos, en representación de Margarita Perseberanda Sevilla Esquivel y Abraham Lincoln Nefi Zárate Sevilla, contra la Prelatura de Huamachuco y Dennis Santos Vega Guillén; así como infundadas las pretensiones de nulidad de escritura pública y cancelación de asientos registrales, al ser accesorias a la pretensión principal; con costas y costos a cargo de la parte vencida.



## Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

---



**Regístrese,** notifíquese y procédase por Secretaría de conformidad con lo previsto por el artículo 383 del Código Procesal Civil. Juez Superior Ponente Carlos Cruz Lezcano.

S.S.

**CRUZ LEZCANO**

CHUNGA BERNAL

ESCALANTE PERALTA.