



**2° SALA CIVIL PERMANENTE- SEDE CENTRAL**

**EXPEDIENTE** : 3035-2018-0-0903-JR-CI-01  
**MATERIA** : Nulidad de acto jurídico  
**DEMANDADOS** : Víctor Miguel Reyes Zevallos  
Soledad Ruiz Silva de Reyes  
**DEMANDANTE** : Lucy Esther Pachas Rodríguez  
**JUZGADO** : Civil MBJ Los Olivos

La donación suscrita, no es posible jurídicamente, por haber el demandado transferido un derecho real sin tener título sobre la totalidad de la propiedad, que justifique la liberalidad en forma legítima y lícita conforme exige el artículo 1621 del Código Civil.

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO DIECIOCHO**

Independencia, 24 de junio de 2021.

**VISTA:** La causa con informe oral interviniendo como ponente el juez superior Torres López y **CONSIDERANDO:**

**I. Antecedentes. -**

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución 11 de 24 de septiembre de 2020 que declara:

1. **FUNDADA** la demanda interpuesta por doña Lucy Esther Pachas Rodríguez contra Víctor Miguel Reyes Zevallos, Soledad Ruiz Silva de Reyes y Pieranghely Misol Reyes Ruiz sobre nulidad de acto jurídico por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 219 del Código Civil.
2. **NULO** el acto jurídico contenido en la escritura pública de 24 de abril de 2018 mediante el que el codemandado Víctor Miguel Reyes Zevallos da en



donación el 30% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la Partida N.º 01190652 del Registro de Propiedad Inmueble, a favor de Soledad Ruiz Silva de Reyes; asimismo, da en donación el 20% de acciones y derechos del mismo inmueble a favor de Pieranghely Misol Reyes Ruiz por incurrir en causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible.

3. **DISPONE** la cancelación del Asiento Registral N° 00008 de la Partida Registral N° 01190652 del Registro de Propiedad Inmueble.

## **II. Fundamentos de la sentencia apelada**

- 2.1 Doña Lucy Esther Pachas Rodríguez solicita la nulidad del acto jurídico por la causal de objeto física y jurídicamente imposible de la escritura pública de 24 de abril de 2018, de donación del 50% de acciones y derechos de la totalidad del inmueble ubicado en calle Teresa Gonzales de Fanning 200, Urb. Carlos Cueto Fernandini, distrito de Los Olivos; que celebraron como donante Víctor Miguel Reyes Zevallos y como beneficiarios Soledad Ruiz Silva de Reyes y su menor hijo Pieranghely Misol Reyes Ruiz; acto inscrito en el asiento 00008 de la partida P01190652.
- 2.2 Sostiene que al demandado Víctor Miguel Reyes Zevallos no le pertenece el 50% de la totalidad del predio, según sentencia del 1er Juzgado de Familia Transitorio de Lima Norte; sólo le corresponde el primer piso del inmueble.
- 2.3 La actora y el demandado Víctor Miguel Reyes Zevallos siguieron un proceso de separación convencional y divorcio ulterior, Expediente 3106-2017.
- 2.4 En ese proceso, ambos declararon mediante inventario que el inmueble ubicado en Teresa Gonzáles de Fanning N.º 200, Urbanización Carlos Cueto Fernandini, Los Olivos; fue adquirido durante la sociedad de gananciales.



- 2.5** Convinieron también que la liquidación de la sociedad de gananciales se realice a razón de 50% para cada uno: El primer piso quedó adjudicado para el demandante; el segundo piso a favor de ella y ambos decidieron otorgar el tercer piso en anticipo de legítima a favor de sus 3 hijos habidos en el matrimonio.
- 2.6** Al haberse liquidado la sociedad de gananciales en la sentencia de 17 de marzo de 2009, se convirtieron en copropietarios y en virtud del convenio presentado hicieron la partición convencional del inmueble.
- 2.7** Inobservando la división convencional del inmueble, el demandado procedió a disponer vía donación del 50% de acciones y derechos sobre la totalidad del predio; sin tener en cuenta que había dejado de ser copropietario de todo el inmueble para convertirse en propietario únicamente del primer piso.
- 2.8** Se arriba a la conclusión que el objeto del acto jurídico de donación constituye un objeto jurídicamente imposible.

### **III. Fundamentos de la apelación**

- 3.1** El recurrente es copropietario del 50% de las acciones y derechos del predio y de la construcción del bien inmueble por lo que la donación está ajustada a ley.
- 3.2** La división de las unidades 1, 2 y 3 (primer, segundo y tercer piso) que constan en la sentencia de divorcio son promesas futuras.
- 3.3** La sentencia de divorcio dice de la unidad 3 (tercer piso) y los aires que ambas partes deben otorgar un anticipo de legítima mediante escritura pública a favor de sus 3 hijos nacidos en el matrimonio.
- 3.4** El convenio acordado es un acto de promesa de otorgar un bien.



- 3.5** La sentencia no ha sido motivada debidamente, sino solo hace una descripción de los medios probatorios.

#### **IV. Asunto Controvertido**

Determinar si la sentencia apelada, ha sido expedida con arreglo a los antecedentes y la ley.

#### **V. Análisis del caso concreto.**

- 5.1** El artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado, ordena que es principio y garantía de la función jurisdiccional, la observancia de la tutela judicial y el debido proceso.
- 5.2** El artículo 140 del Código Civil, define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriendo para su validez; manifestación de voluntad, capacidad objeto y finalidad; si falta algún requisito se incurre en nulidad.
- 5.3** La nulidad es la forma más grave de la invalidez negocial; se presenta cuando por lo menos alguno de los elementos (manifestación de voluntad, objeto o causa), o de los presupuestos (sujetos, bienes o servicios), del negocio jurídico no presenta alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico.
- 5.4** La invalidez negocial puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando el requisito no cumplido, tutela intereses que no son disponibles por las partes, ya sea porque compromete principios básicos del ordenamiento jurídico, o derechos de terceros o de la colectividad en general; por lo tanto, supone la nulidad del negocio. Es relativa cuando el requisito en



cuestión, tutela intereses disponibles por las partes; suponiendo entonces la anulabilidad del negocio<sup>1</sup>.

- 5.5 En cuanto a la causal de objeto jurídicamente imposible** regulada en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; la doctrina entiende que esta imposibilidad supone que los derechos y los deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción con el ordenamiento jurídico.
- 5.6** La demandante solicita la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de donación de 24 de abril de 2018, por la causal de objeto jurídicamente imposible.
- 5.7** La juez de instancia declaró fundada la demanda.
- 5.8** El recurrente alega en esencia como agravios: **a)** La partición del inmueble que consta en la sentencia de divorcio es solo una promesa; **b)** Él es copropietario del 50% de los derechos y acciones del predio; **c)** La sentencia carece de motivación.
- 5.9** Consta en autos que doña Lucy Esther Pachas Rodríguez y don Víctor Miguel Reyes Zevallos interpusieron demanda de separación de cuerpo y divorcio ulterior en el Primer Juzgado Familia Transitorio de la CSJLN; Expediente 3106-2017.
- 5.10** En ese proceso, las partes presentaron una propuesta de convenio de liquidación de bienes gananciales que comprendía el inmueble ubicado en calle Teresa Gonzales de Fanning 200, Urb. Carlos Cueto Fernandini, distrito de Los Olivos y el vehículo marca Subaru de placa de rodaje CO-2910; ciñéndose a lo ordenado en el artículo 575 del Código Procesal Civil.

---

<sup>1</sup> Los 100 mejores Especialistas. Código Civil Comentado. Ed. Gaceta Jurídica. Tomo I. 1a.ed. Lima – Perú. pp. 914-915.



- 5.11** El juez de familia acogió en la sentencia de separación de cuerpos de 17 de marzo de 2009 (fs. 13) y en la sentencia de divorcio ulterior de 7 de enero de 2010 (fs. 16) y determinó que, en atención al acuerdo presentado por las partes, se liquidaba la sociedad de gananciales a razón de 50% para cada ex cónyuge.
- 5.12** Las sentencias establecen además que **el inmueble debe dividirse materialmente** de la siguiente forma: El primer piso a favor de Víctor Miguel Reyes Zevallos; el segundo piso a Lucy Esther Pachas Rodríguez y ambos ex cónyuges deciden otorgar el tercer piso en anticipo de legítima a favor de sus 3 hijos.
- 5.13** El colegiado verifica que la sociedad de gananciales quedó fenecida y liquidada en el proceso de divorcio, habiéndose identificado y dividido de modo puntual los bienes que le correspondían a cada cónyuge; así como el acto de liberalidad por parte de los padres a favor de sus 3 hijos.
- 5.14** La sentencia expedida en el proceso de divorcio constituye el título que adjudica a cada cónyuge la parte física del inmueble - primer y segundo piso- que le corresponde; aunque no se haya inscrito la división e independización como tal en los Registros Públicos. Cada excónyuge recibió la unidad inmobiliaria que le correspondía de conformidad a lo expresamente pactado y ratificado judicialmente.
- 5.15** Una vez liquidada la sociedad de gananciales y divididos los bienes entre los ex cónyuges, cada uno se convirtió en propietario de un piso específico del inmueble.
- 5.16** El hecho jurídico es aceptado por el demandado al contestar la demanda y expresar que *“una vez efectuada la independización física del inmueble se podrá apreciar la división de gananciales...”* (fs. 63).
- 5.17** El demandado Víctor Miguel Reyes Zevallos ha dispuesto vía donación del 50% de acciones y derechos de la **totalidad del predio**, sin tener dominio legal sobre el íntegro del inmueble.



- 5.18** El colegiado debe confirmar la decisión de la juez de instancia. El objeto del acto jurídico contenido en la escritura pública de donación, no es posible al haber el demandado transferido un derecho real sin tener título sobre la totalidad de la propiedad que justifique la liberalidad en forma legítima y lícita conforme exige el artículo 1621 del Código Civil.
- 5.19** De la revisión de la sentencia apelada, el colegiado advierte que está debidamente motivada; la señora juez ha delimitado la controversia; ha efectuado un análisis de la causal invocada, de los hechos alegados por las partes; verificándose que se ha efectuado una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios admitidos en el proceso
- 5.20** En conclusión, la sentencia apelada se ha expedido con arreglo a los antecedentes y la ley, por lo que debe confirmarse.

Fundamentos por los que:

**CONFIRMARON:** La sentencia contenida en la resolución 11 de 24 de septiembre de 2020 que declara: **1.- FUNDADA** la demanda interpuesta por doña Lucy Esther Pachas Rodríguez contra Víctor Miguel Reyes Zevallos, Soledad Ruiz Silva de Reyes y Pieranghely Misol Reyes Ruiz sobre nulidad de acto jurídico por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 219 del Código Civil. **2.- NULO** el acto jurídico contenido en la escritura pública de 24 de abril de 2018 sobre donación el 30% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la Partida N° 01190652 del Registro de Propiedad Inmueble, a favor de doña Soledad Ruiz Silva de Reyes; con lo demás que contiene. **3.- DISPONE** la cancelación del asiento registral N° 00008 de la Partida Registral N° 01190652 del Registro de Propiedad Inmueble; con lo demás que contiene. Notifíquese.

**SS**

**Torres López**

Pinedo Coa

Zapata Jaén