



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



NOELIA MARILÚ TORRES COAGUILA
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AURORA DE ESPERANZA AVIADE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZA 7JEC: MARÍA SOLEDAD BELLIDO ANGULO
ESPECIALISTA LEGAL: PAOLA MATILDE BENAVIDES ZÚÑIGA

CAUSA N. ° 00320-2020-0-0401-JR-CI-07

SENTENCIA DE VISTA N.° 167-2022

RESOLUCIÓN N.° 30 (DIEZ-1SC)

Arequipa, dos mil veintidós,
abril veintidós.

I.- VISTOS:

En audiencia pública virtual, los antecedentes del proceso.

1.1.- De la resolución materia de apelación: Es materia de apelación la **sentencia número treinta y ocho guión dos mil veintiuno-7JEC-CSJAR**, del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, de fojas ciento dos a ciento seis, corregida por resolución número diecisiete, de fecha uno de junio de dos mil veintiuno, de fojas ciento ocho, que declara fundada la demanda de folios diecisiete, interpuesta por Noelia Marilú Torres Coaguila, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE. Declaro nulo y sin efecto legal alguno, por la causal de objeto jurídicamente imposible prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; el acto jurídico de adjudicación contenido en la minuta suscrita entre las partes el dieciocho de octubre de dos mil catorce, respecto del bien inmueble, lote seis, manzana D, ubicado en el sector de la Rinconada Huascaray y Las Laderas del anexo de Yumina, Distrito de Sabandía. Como consecuencia de ello, ordenó que la Asociación demandada devuelva el monto de valor de la adjudicación equivalente a ocho mil quinientos catorce dólares americanos (US\$. 8,514), más intereses legales; con costas y costos del proceso a cargo de la demandada.

1.2.- Control de admisibilidad del recurso impugnatorio: La sentencia materia de impugnación fue notificado el demandado el día dieciocho de junio de dos mil veintiuno, como se aprecia de la cédula de notificación que obra a fojas ciento treinta y siete, habiendo interpuesto recurso de apelación el día dos de julio de dos mil veintiuno, como es de verse de la hoja de cargo de ingreso de fojas ciento diez; es decir, dentro del plazo legal establecido por el artículo 478 inciso 13) del Código Procesal Civil; por tanto, el concesorio de apelación es admisible y viable el pronunciamiento del revisor.



1.3.- Determinación de la pretensión impugnatoria: Por escrito de fojas ciento veintiuno a ciento veintiocho, el abogado de la demandada interpone recurso de apelación en contra de la sentencia, y en merito a ello, **se ha fijado las cuestiones controvertidas** siguientes: Determinar: **a) Si la sentencia se ha dictado mediando un procedimiento viciado que afecta los principios de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso,** **b) Si la audiencia de pruebas se llevó a cabo sin la notificación previa, oportuna y válida;** pues manifiesta que en su condición de rebelde debió ser notificada en su domicilio real con el acta de audiencia preliminar y las resoluciones número siete a trece (con excepción de la número doce); por lo que, la audiencia de pruebas fue llevada a cabo sin la notificación previa en el domicilio real de la demandada. **c) Si la sentencia contiene una indebida motivación;** pues sostiene que, la sentencia contiene una indebida motivación que afecta el debido proceso y el derecho de defensa, generando una percepción equivocada de la realidad y verdad de los hechos y documentos, pues la demandada trasladó derechos expectativos que aún no se encontraban inscritos en la SUNARP, otro aspecto es que, la demandante sustentó su demanda en el hecho de que el inmueble que derivó del contrato materia de nulidad, no existiría, lo que no fue materia de pronunciamiento en la sentencia apelada, generándose la emisión de una sentencia extra petita. **d) Si en el momento de la celebración del contenido de adjudicación materia de nulidad, el predio, que es objeto materia de adjudicación, era física y jurídicamente posible,** pues, la sentencia impugnada deriva de una indebida valoración y aplicación de lo establecido en el artículo 188 del Código Procesal Civil.

II.- CONSIDERANDO:

Primero.- Marco normativo:

1.1.- El artículo 219 del Código Civil, dispone que el acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente, 2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358, **3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible** o cuando sea indeterminable, (...). (negrita nuestra).

1.2.- El artículo 196 del Código Procesal Civil, establece que: “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

1.3.- Las pruebas admitidas y actuadas se meritúan en forma conjunta y razonada como lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, a efecto de poder alcanzar la finalidad de los medios probatorios a los que contrae el artículo 188 del mismo cuerpo legal y de esta forma el juzgador pueda tener por ciertos los hechos expuestos por las partes, y producir certeza en el juzgador.

Segundo.- Análisis fáctico- jurídico del caso en concreto:



2.1.- Por escrito de fojas diecisiete a veintiocho, se interpone demanda de **nulidad de acto jurídico** consistente en la **adjudicación del lote de terreno N.º 6, manzana “D”, ubicado en el sector de la Rinconada, Huascaray y las Laderas Anexo de Yumina, Distrito de Sabandía**, celebrado entre la Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza –A.V.I.A.D.E representada por su presidente Ernesto Antonio Medina Boza (**vendedor**) y la sociedad Conyugal conformada por el señor José Antonio Maldonado Conza y la señora Noelia Marilú Torres Coaguila (**compradores**), contenido en la minuta de adjudicación de fecha dieciocho de octubre de dos mil catorce, por haber incurrido en **la causal de objeto jurídicamente imposible** prevista en el artículo 219 inciso 3) del Código Civil. Como pretensión accesoria: La restitución o devolución de dinero (obligación de dar suma de dinero) **de US\$. 8,514.00** (ocho mil quinientos catorce con 00/100 dólares americanos), que fueron entregados conforme precio pactado en calidad de pago por el contrato de adjudicación materia de nulidad absoluta, más intereses legales, así como el pago de costas y costos del proceso.

2.2.- Que, mediante la sentencia dictada en los autos se declara fundada la demanda interpuesta por Noelia Marilú Torres Coaguila, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE, y declara nulo y sin efecto legal alguno, por la causal de objeto jurídicamente imposible prevista en el inciso 3) del artículo 219 del Código Civil; el acto jurídico de adjudicación contenido en la minuta suscrita entre las partes el dieciocho de octubre de dos mil catorce, respecto del bien inmueble, lote 6, manzana D, ubicado en el sector de la Rinconada Huascaray y Las Laderas del Anexo de Yumina, Distrito de Sabandía, como consecuencia de ello, ordena que la Asociación demandada devuelva el monto de valor de la adjudicación equivalente a ocho mil quinientos catorce dólares americanos (US\$. 8,514), más intereses legales, por las consideraciones desarrolladas en ella. **La misma que es materia de impugnación y de pronunciamiento por esta Sala Civil.**

2.3.- En cuanto a las alegaciones del apelante, cabe precisar que en virtud al principio “Onus Probandi” la carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que sustentan su pretensión, ello de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil, debiendo tener en cuenta que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones conforme a lo previsto en el artículo 188 del Código Procesal Civil, por lo mismo dichos medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y razonada a tenor de lo dispuesto por el artículo 197 del citado código adjetivo.

2.4.- En cuanto a la cuestión controvertida, si la sentencia se ha dictado mediando un procedimiento viciado que afecta los principios de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



2.5.- Al respecto, de los actuados en el proceso se tiene que, la pretensión sobre ***nulidad de acto jurídico*** consistente en *la adjudicación del lote de terreno N.º 6 de la manzana “D”, ubicado en el Sector de la Rinconada, Huascaray y las Laderas Anexo de Yumina, distrito de Sabandia*, por resolución número uno, de fojas veintinueve y treinta, fue admitida en contra de la ***Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE***, a quien se le ha notificado en su domicilio legal sito en ***la calle Álvarez Thomas 557, Cercado - Arequipa***, como se aprecia del aviso y cédula de notificación de fojas treinta y dos y treinta y tres, que al no haber absuelto el traslado de la demanda, es que por resolución número dos, de fojas treinta y nueve, fue declarado rebelde, y por resolución número tres, de fojas treinta y nueve a cuarenta y cinco, se convocó a **“audiencia preliminar”**, para el día **dos de febrero de dos mil veintiuno**, la misma que también fue notificado en su domicilio legal, como es de verse del aviso y cédula de notificación de fojas sesenta y dos y sesenta y tres.

2.6.-Del acta de **“audiencia preliminar”** de fecha **dos de febrero de dos mil veintiuno**, que obra de fojas setenta y siete a setenta y nueve, se desprende que la audiencia fue realizada con la asistencia de ambas partes, ***la demandante Noelia Marilú Torres Coaguila***, y ***la demandada Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE representado por Ernesto Antonio Medina Boza***, con la asesoría de su abogado ***Jorge Luis Carbajal Bustios***, en cuya audiencia y al calificar el escrito de apersonamiento y anexos de la demandada AVIADE con registro de ingreso N.º 6523-2021, de fojas sesenta y seis a setenta y seis, se emite la resolución número siete, y se dispone que, (...) ***previamente y a fin de mejor resolver cumpla con presentar vigencia de poder actualizada, en el plazo de tres días, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su escrito***; es decir, ***en dicho acto procesal no se advierte rechazo al apersonamiento de la parte demandada***; es más, en esta misma audiencia se ha señalado fecha para la realización de la **“audiencia de pruebas”** para el día **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**, a las once horas en el enlace meet.google.com/tiw-vkug-rmq; ***no apreciándose que se le haya impedido toda actuación procesal de argumento y defensa, ello teniendo en cuenta su condición de rebelde y de las actuaciones desarrolladas en la mencionada audiencia***, y si bien el abogado-apelante manifiesta que el representante de AVIADE (la demandada) se retiró del link donde se llevaba la referida audiencia antes de la finalización de la misma, estas afirmaciones ***no*** han sido demostradas con medio probatorio alguno.

2.7.- Que, mediante resolución número once, de fojas ochenta y tres, *se tiene por desistida de los medios probatorios ofrecidos por la demandante consistente en: a) El reconocimiento que en su contenido y firma practicará el representante legal de la entidad demandada del documento de la minuta de contrato de adjudicación del inmueble sub Litis, b) La pericia grafotécnica*. Y por resolución número doce, se hace efectivo el apercibimiento prevenido en la resolución número siete, dictada en la audiencia preliminar, ***rechazando el escrito***



presentado por la demandada, siendo que ambas resoluciones fueron notificadas en su casilla electrónica, como se aprecia de fojas ochenta y cuatro.

2.8.- Luego, se lleva a cabo la “audiencia de actuación de medios probatorios”, el día veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, sin la asistencia de la parte demandada, y posteriormente en mérito al escrito de fojas noventa y tres y noventa y cuatro, y el escrito de informe de la parte demandante de fojas noventa y seis a noventa y nueve, por resolución número catorce, de fojas cien, *se tiene por apersonado al proceso a la demandada Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE debidamente representado por su presidente Ernesto Antonio Medina Boza, y por señalado su domicilio procesal y casilla electrónica, (...), y se dispuso que ingresen los autos a Despacho para sentenciar*, siendo notificado el día **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, como es de verse de la notificación electrónica de fojas ciento uno, pese haber transcurrido en exceso el plazo previsto por ley, y previo a la fecha de haberse emitido la sentencia (materia de grado) de fecha **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**, **no** ha puesto en conocimiento del Juzgado que no se le habría comunicado y/o notificado sobre la fecha para la realización de la “audiencia de pruebas”, por lo que se concluye que no se advierte que se haya afectado su derecho de defensa ni los principios de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso.

2.9.- En cuanto a la cuestión controvertida, si la audiencia de pruebas se llevó a cabo sin la notificación previa, oportuna y válida; pues, el apelante manifiesta que en su condición de rebelde debió ser notificada en su domicilio real con el acta de audiencia preliminar y las resoluciones número siete a trece (con excepción de la resolución número doce); por lo que, la audiencia de pruebas fue llevada a cabo sin la notificación previa en el domicilio real de la demandada.

2.10.- Al respecto, como se ha indicado en el considerando precedente 2.6, del acta de “**audiencia preliminar**” de fecha **dos de febrero de dos mil veintiuno**, que obra de fojas setenta y siete a setenta y nueve, la audiencia fue realizada con la presencia de ambas partes, entre ellos *la demandada Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE representado por Ernesto Antonio Medina Boza, y con la asesoría del su abogado Jorge Luis Carbajal Bustios*, donde además se ha señalado como fecha para la realización de la “**audiencia de pruebas**”, para el día **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**, a las once horas en el enlace meet.google.com/tiw-vkug-rmq; que en su último párrafo se ha señalado, (...) **quedando notificadas las partes asistentes**, es decir, ambas partes al haber concurrido a la audiencia han quedado notificadas para la audiencia de pruebas, lo que desvirtúa lo alegado por el apelante.

2.11.- En cuanto a la cuestión controvertida, si la sentencia contiene una indebida motivación; pues sostiene que, la sentencia contiene una indebida motivación que afecta el debido proceso y el derecho de defensa, generando una percepción equivocada de la realidad y verdad de los hechos y



documentos, pues la demandada traslado derechos expectaticios que aún no se encontraban inscritos en la SUNARP, otro aspecto es que, la demandante sustentó su demanda en el hecho de que el inmueble que derivó del contrato materia de nulidad, no existiría, lo que no fue materia de pronunciamiento en la sentencia apelada, generándose la emisión de una sentencia extra petita.

2.12.- Al respecto, conforme se aprecia del escrito de fojas diecisiete a veintiocho, se interpone demanda de ***nulidad de acto jurídico*** consistente en la ***adjudicación del lote de terreno N.º 6, manzana “D”, ubicado en el sector de la Rinconada, Huascaray y Las Laderas Anexo de Yumina, Distrito de Sabandía***, celebrado entre la Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza – A.V.I.A.D.E representada por su presidente Ernesto Antonio Medina Boza (***vendedor***) y la sociedad Conyugal conformada por el señor José Antonio Maldonado Conza y la señora Noelia Marilú Torres Coaguila (***compradores***), contenido en la minuta de Adjudicación de fecha dieciocho de octubre de dos mil catorce, por haber incurrido en ***la causal de objeto jurídicamente imposible*** prevista en el artículo 219 inciso 3) del Código Civil; de cuyos fundamentos fácticos se sustenta que, *el objeto del acto jurídico celebrado entre las partes, es el viene entregado en adjudicación a la demandante, donde la demandada adjudica como bien propio un bien ajeno, al encontrarse ubicado dicho bien inmueble en zona declarada como patrimonio cultural y por ende la demandada no contaba con el derecho de propiedad necesario para poder entregar dicho bien en adjudicación, ya que se encontraba fuera del comercio de las personas y protegido por el Estado Peruano, además de no contar por obvias razones con la habilitación urbana, es que incurre en la causal de objeto jurídicamente imposible*, la misma que si ha merecido pronunciamiento conforme es de verse de la parte considerativa de la sentencia, que examinada, se verifica que en efecto ella contiene una suficiente motivación, analizando los hechos materia de probanza e indicando las razones jurídicas que sustentan la misma, no adoleciendo de una indebida y/o falta de motivación.

2.13.- En cuanto a la cuestión controvertida, si en el momento de la celebración del contenido de adjudicación materia de nulidad, el predio, que es objeto materia de adjudicación, era física y jurídicamente posible; al respecto, de la valoración conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso y como se ha fundamentado en la sentencia impugnada considerando tercero, literal 3.7), que es compartida por el colegiado, citando la Ley N.º 28296, se indica que, *(...) conforme el artículo 6 de la Ley, la propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, de carácter prehispánico como lo son los bienes declarados Yumina II y Yumina III es de propiedad del Estado, independientemente de que se encuentren ubicados en predio de propiedad pública o privada; por tanto, dicho inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado*; es decir, se llega a la conclusión que el acto



jurídico contenido en la minuta de adjudicación efectuada por la demandada es nulo al contener un objeto jurídicamente imposible.

2.14.- Por estos motivos, éste colegiado estima que la sentencia impugnada debe ser confirmada además por las consideraciones de la presente resolución.

III. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales: **CONFIRMARON** la **sentencia número treinta y ocho guión dos mil veintiuno-7JEC-CSJAR**, del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, de fojas ciento dos a ciento seis, corregida por resolución número diecisiete, de fecha uno de junio de dos mil veintiuno, de fojas ciento ocho, que declara ***fundada la demanda de folios diecisiete***, interpuesta por Noelia Marilú Torres Coaguila, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE. Declaró nulo y sin efecto legal alguno, por la causal de objeto jurídicamente imposible prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; el acto jurídico de adjudicación contenido en la minuta suscrita entre las partes el dieciocho de octubre de dos mil catorce, respecto del bien inmueble, lote 6, manzana D, ubicado en el sector de la Rinconada Huascaray y Las Laderas del anexo de Yumina, distrito de Sabandía. Como consecuencia de ello, ordenó que la Asociación demandada devuelva el monto de valor de la adjudicación equivalente a ocho mil quinientos catorce dólares americanos (US\$. 8,514), más intereses legales; con costas y costos del proceso a cargo de la demandada; con lo demás que contiene. En losseguidos por Noelia Marilú Torres Coaguila, sobre nulidad de acto jurídico, en contra de Asociación de Vivienda Aurora de Esperanza AVIADE, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Yucra Quispe.**

Sres.:

Yucra Quispe

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez