



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN
Sala Civil Permanente de Huancayo

Jirón Parra del Riego N° 400, El Tambo, central telefónica (064) 481490 anexo 40055

SENTENCIA DE VISTA N° 220 - 2023

EXPEDIENTE : 00015-2019-0-1501-JR-CI-03
JUZGADO ORIG. : TERCER JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
DEMANDANTE : SAMANIEGO MARAVI, KARÍN YADIRA
DEMANDADOS : ALIAGA ARO JACOBA ADELA Y CAMAYO DE LA CRUZ ALFREDO REPRESENTADO APODERADA MABEL JULIANA LEYVA ALIAGA, VERÁSTEGUI ORELLANA, NINFA AYDA
PONENTE : OLIVERA GUERRA

RESOLUCIÓN N° 58:

Huancayo, diecisiete de abril
Del año dos mil veintitrés.

VISTOS: Viene en grado de apelación la **Sentencia N° 140-2022-TJCHYO-MCCLO-CSJJU/PJ** contenida en la resolución número **cincuenta y dos**, de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, que corre de fojas quinientos treinta y tres a quinientos cuarenta y seis, **en los extremos** que resuelve declarando: 1. FUNDADA en parte la demanda de fojas dos a once, subsanado con escrito de fojas cuarenta, interpuesta por doña KARIN YADIRA SAMANIEGO MARAVI, contra doña NINFA AYDA VERASTEGUI ORELLANA, JACOBA ADELA ALIAGA ARO Y ALFREDO CARLOS CAMAYO DE LA CRUZ, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DOCUMENTO que lo contiene. En consecuencia; 2. SE DECLARA NULO y sin efecto legal el acto jurídico y documento que contiene el contrato privado de compra venta de terreno de fecha 20 de febrero de 2008, otorgado por doña Ninfa Ayda Verástegui Orellana, a favor de Jacoba Adela Aliaga Aro y Alfredo Carlos Camayo De la Cruz, por ante el Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Sicaya-Huancayo-Junín. 5. CONDÉNESE al pago de costas y costos del proceso a cargo de los demandados.



Apelación interpuesta por Mabel Juliana Leyva Aliaga en representación de los demandados Jacoba Adela Aliaga Aro y Alfredo Carlos Camayo de la Cruz, mediante escrito que obra a fojas quinientos cincuenta y nueve a quinientos setenta y dos.

Pretensión y fundamentos de la apelación:

Los apelantes solicitan como pretensión impugnatoria se revoque la resolución recurrida, y reformándola se declare infundada la demanda; como pretensión accesoria solicitan se declare nula la sentencia. Constituyen sustentos de la apelación: **a)** La hijuela de partición, de fecha 23 de setiembre de 1952, no se valoró de manera individual, pues no resultaba idónea, provista de veracidad en su contenido, fiable, adoleciendo de múltiples vicios nulificantes no analizados por la juzgadora. **b)** No existió análisis individual de la declaración de la demandante Karin Yadira Samaniego Maravi citada por la *a quo*, pues se llegó a demostrar que referida persona miente como fue precisado pormenorizadamente. **c)** Respecto al peritaje escrito, este no fue analizado de manera individual, pues referida prueba no es idónea, toda vez que, los peritos han demostrado estar parcializados con la demandante Karin Yadira Samaniego y la codemandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana. **d)** Respecto al contrato de compraventa de fecha 20 de febrero del 2008, el juzgador no motiva por qué le resta valor a la declaración de la vendedora cuando señala en la cláusula primera que es propietaria del terreno rústico denominado "Ochonguyo" ubicado en el paraje del mismo nombre del Distrito de Sicaya, y en la segunda cláusula respecto a que referida vendedora lo viene conduciendo en forma pública, pacífica y directa sin interrupción alguna. **e)** La sentencia para señalar que hubo fin ilícito debió discurrir sobre la buena fe o mala fe de los recurrentes, y si los mismos actuaron con honradez, sinceridad, confianza, fidelidad, pagaron el precio, si tomaron posesión del bien desde el 2008, cuando no hubo oposición por parte de la demandante hasta la interposición de la presente demanda. **f)** La vendedora estaba en posesión de bien cuando transfirió el mismo a favor de los recurrentes, no habiendo indicio alguno que llegue a concluir que dicho inmueble era ajeno. **g)** No se analiza las disimilitudes de las medidas perimétricas de la propiedad del recurrente, con los señalados en la hijuela de partición y con el documento de la parte demandante. **h)** Se indica en el considerando décimo que la venta de bien ajeno es tipificada como delito en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal; sin embargo, no existe



prueba alguna respecto a la existencia de denuncia penal o investigación sobre referido delito.

Tema materia de decisión:

El tema materia de decisión es verificar si en el caso de autos se llegó a acreditar la causal de nulidad de acto jurídico referida a fin ilícito.

CONSIDERANDO:

Consideraciones previas:

Primero: *Sobre la nulidad de acto jurídico*

El negocio jurídico, en su aspecto fisiológico, tiene dos momentos, el de validez [*en el cual se estudia su estructura*], y el de eficacia [*en el que se estudia los efectos jurídicos del mismo*]¹. La regla general es que un negocio jurídico válido produzca efectos jurídicos [*válido y eficaz*]; pero puede darse el caso de negocios jurídicos válidos que no producen efectos [*válido e ineficaz*] o casos de negocios inválidos pero que si producen efectos [*inválidos y eficaces*]². La ineficacia es la categoría genérica que describe todos los supuestos en los cuales los actos jurídicos y contratos no son eficaces, por no haber producido nunca los efectos jurídicos o por desaparecer posteriormente los efectos jurídicos producidos inicialmente³.

La doctrina nos brinda una serie de clasificaciones sobre la ineficacia. Un sector clasifica a la ineficacia en **estructural** y **funcional**. La primera es denominada también originaria o por causa intrínseca y es aquella en la cual el negocio no produce efectos jurídicos por haber nacido muerto, o deja de producir retroactivamente todos los efectos jurídicos que hubiera producido por haber nacido gravemente enfermo, y que legislativamente acoge dos supuestos: la nulidad y la anulabilidad⁴. La segunda, denominada también sobreviniente o por causa extrínseca, supone en todos los casos un acto jurídico

¹Espinoza Espinoza, Juan, "La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia", Editorial Gaceta Jurídica, Lima –Perú, 2008, p. 7.

² Véase, por ejemplo: Artículo 284 del Código Civil. - "El matrimonio invalido produce efectos civiles respecto de los cónyuges e hijos si se contrajo de buena fe, como si fuese un matrimonio válido disuelto por divorcio.

Si hubo mala fe en uno de los cónyuges, el matrimonio no produce efectos en su favor, pero sí respecto del otro y de los hijos.

El error de derecho no perjudica la buena fe"

³Taboada Cordoba, Lizardo, "Nulidad del acto jurídico", Segunda edición, Editora Jurídica Grijley, Lima – Perú, 2002, p. 25

⁴Ob. Cit., p. 82.



perfectamente estructurado, en el cual han concurrido todos sus elementos, presupuestos y requisitos de orden legal, sólo que dicho acto jurídico por un evento ajeno a su estructura debe dejar de producir efectos jurídicos⁵.

Ello quiere decir que cuando se solicite la nulidad de un determinado negocio jurídico, debe verificarse que la causal invocada y la afectación a un interés económico o moral jurídicamente tutelado⁶ hayan concurrido al momento de su celebración.

Segundo: Sobre las causales de nulidad reguladas en el artículo 219° del Código Civil

El artículo 219° del Código Civil establece: "El acto jurídico es nulo: 1. (...) 3. Cuando su objeto sea física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4. Cuando su fin sea ilícito. (...) 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa." Conforme a la citada norma, el acto jurídico que adolezca de alguna o varias de las causales reguladas deviene en nulo; sin embargo, una cuestión que-por razones técnicas- hay que tener claro es que dichas causales no son necesariamente concurrentes, pues la configuración (y alegación) de alguna de ellas excluye a las demás (por ejemplo, la alegación y acreditación de la configuración de la causal de falta de manifestación excluye a las demás causales; lo mismo ocurre con la causal de inobservancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad).

En ese sentido, se debe ser cuidadoso y pulcro al momento de alegar la configuración de las causales de nulidad del acto jurídico. De igual modo se debe tener en cuenta que cada causal tiene su propio modo de configuración, no siendo racional ni coherente alegar el mismo hecho como supuesto de configuración de todas las causales.

⁵ "(...) Y por ello se dice que, en los supuestos de ineficacia funcional, los actos jurídicos tienen también un defecto, pero totalmente ajeno a su estructura, intrínseca. Esto significa en consecuencia que los actos jurídicos atacados o afectados por causales de ineficacia funcional o sobreviniente, son actos jurídicos perfectamente bien estructurados y conformados, pues el defecto que se presenta posteriormente es totalmente extraño a la conformación estructural del acto jurídico." (Ídem, p. 32)

⁶**Artículo VI del Título Preliminar del Código Civil.** - "Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley."

Artículo 220 del Código Civil. - "La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. (...)"



Fundamentos de la decisión:

Tercero: En el caso de autos, la demandante Karin Yadira Samaniego Maravi interpone demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de fin ilícito contra el acto contenido en el “contrato privado de compraventa de terreno”, de fecha 20 de febrero del 2008, otorgado por Ninfa Ayda Verástegui Orellana a favor de Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga Aro.

La demandante para solicitar la nulidad del acto jurídico referido en el párrafo precedente por fin ilícito, sustenta dicha causal en que la demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana actuando en calidad de propietaria enajenó el bien inmueble ubicado en el paraje denominado “Ochonguyo” del Distrito de Sicaya de una extensión superficial de 2,346.72 m² a favor de los demandados Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga Aro mediante contrato de compraventa, de fecha 20 de febrero del 2008, a pesar que referida vendedora no tenía facultades para enajenar referido bien al no ser propietaria del mismo; de tal manera, la accionante alega que se habría vulnerado el derecho de propiedad que asiste a su verdadera propietaria, quien resultaría ser la demandante.

En tal sentido, la causal de fin ilícito en el caso de autos se estaría sustentando en que la demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana habría vendido bien inmueble que no le pertenecía, a favor de los demandados Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga Aro, mediante el acto jurídico cuestionado.

Dicha situación es corroborada, cuando en el “contrato de compraventa de terreno”, de fecha 20 de febrero del 2008, donde la demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana participa como vendedora, se indica como cláusula segunda lo siguiente: “Segundo: La vendedora declara que el terreno **lo adquirió por legítima herencia de su señora madre que en vida fue la señora Julia Martina Orellana Gutarra**, desde ese entonces lo viene conduciendo en forma pública, pacífica y sin interrupción alguna.” (Resaltado agregado). Sin embargo, en el informe pericial que obra a fojas 333 a 338, se llegó a establecer que la demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana no llegó a enajenar el bien que adquirió de su transferente Martina Orellana Gutarra. En el referido informe pericial, conclusión a) se indica expresamente lo siguiente:



“a. Con respecto a la inadecuada ubicación del predio en el momento de transferir el bien a favor de los codemandados Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga por parte de la demandada doña Ninfa Ayda Verástegui Orellana; **se concluye que el lote de terreno que se describe en el Contrato Privado de Compraventa no corresponde a la parte o pedazo de terreno que se le asignó a doña Martina Orellana mediante Hijuela de Partición y División de bienes inmuebles de fecha 23 de setiembre de 1952, ya que este ha sido ubicado al lado norte del terreno matriz del paraje Ochonguyo, y la ubicación de venta lo describen en el lado sur.**”(Resaltado agregado)

Asimismo, tal situación es reafirmada por la misma demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana quien en el fundamento 8 del escrito de contestación de demanda (fojas 170 y ss.) llega a indicar: “Entonces en el presente caso es evidente que la venta que es materia de nulidad afectó el derecho a la propiedad de la demandante Karin Yadira Samaniego Maraví pues la recurrente **por error enajenó** un bien que no me pertenecía y es por ello que decidimos de mutuo acuerdo solucionar dicho error con mi codemandados Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga.” (Resaltado agregado)

Por lo tanto, según los hechos antes expuestos, se puede advertir que en el caso de autos, la accionante pretende sustentar la nulidad del acto jurídico del “contrato privado de compraventa de terreno”, de fecha 20 de febrero del 2008, esencialmente en que la demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana vendió a favor de Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga bien sobre la cual no era propietaria, sino la demandante; motivo por el cual este Colegiado pasará a verificar si los hechos expuestos efectivamente se subsumen en la causal de fin ilícito invocada por la actora.

Cuarto: En cuanto a la causal de fin ilícito regulada en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, Vidal Ramírez señala que “la ilicitud de la finalidad se determina, (...) 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 al ordenamiento jurídico, como ocurriría si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la



finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto a un tercero.”⁷

En esa misma línea, la Corte Suprema en la Casación N° 2059-2013, Junín, ha señalado sobre esta causal que:

“La causal de nulidad referida al fin ilícito del negocio jurídico, se encuentra estrictamente relacionada con la causa, denominándosele así causa fin. La causa fin del acto jurídico será ilícita cuando este extremo del contrato se opone a las leyes imperativas, al orden público o las buenas costumbres. De lo señalado se tiene que la causal materia de pronunciamiento, no se sustenta en la intervención o no de una persona en el acto jurídico, con la participación o no de uno de los cónyuges en éste, sino que **está relacionado, como se reitera, con los efectos jurídicos generados por la manifestación de la voluntad de las partes, por la aspiración que tienen éstas respecto a la consecuencia del acto jurídico (...)**” (Resaltado agregado)

De similar forma, la Corte Suprema en la Casación N° 1438-2017, Lima Norte (Publicado el 4 de marzo del 2019), en el considerando cuarto respecto a esta causal indica:

“(...) 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, como ocurrirá **por ejemplo si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto a un tercero (...)**” (Resaltado agregado)

Entonces, podemos afirmar que la causal establecida en el artículo 219 inciso 4) del Código Civil, está íntimamente vinculada a la finalidad del acto jurídico, y no se puede hablar de finalidad sin antes referirse a la causa. Y la causa en su aspecto subjetivo, al que adscribe nuestro Código Civil al establecer la causal de nulidad del

⁷ Vidal Ramírez, Fernando. El acto jurídico. Décima edición. Lima. Pacifico Editores; 2016. p. 626



numeral 4 del artículo 219, consiste en la **finalidad práctica** **perseguida por las partes**, en la intención a la que se dirige la **voluntad** o, en otras palabras, **el propósito negocial** que persiguen la(s) parte(s) contratantes con la celebración de determinado acto jurídico.

En suma, para la configuración de esta causal resulta necesario **atribuir a las partes que celebraron el negocio cuestionado un propósito, una intención o voluntad ilícita**, y bajo esa lógica, aquellos casos en los que el propósito ilícito sea atribuido solo a una de las partes no estaremos ante un supuesto de fin ilícito, sino probablemente de error o dolo (anulabilidad) o falta de legitimidad (ineficacia) o en el supuesto de venta de bien ajeno no permitida por ley.

Quinto: En el caso de autos, se solicita la nulidad de acto jurídico bajo la causal de fin ilícito del “contrato privado de compraventa de terreno”, de fecha 20 de febrero del 2008, bajo el argumento que Ninfa Ayda Verástegui Orellana vendió el bien *sub litis* a favor de Alfredo Carlos Camayo de la Cruz y Jacoba Adela Aliaga cuando referido bien no le pertenecía a dicha vendedora, sino a la demandante.

Sin embargo, este Colegiado no considera que referidos hechos se subsuman en la causal de fin ilícito alegado por la demandante, pues no existe evidencia alguna que los demandados hayan celebrado el contrato de compraventa cuestionado con propósitos ilícitos, situación no acreditada en el caso de autos; es más, dicha situación se encontraría incluso desacreditada cuando la misma demandada Ninfa Ayda Verástegui Orellana reconoció que por error enajenó bien que no le pertenecía, motivo por el cual incluso se pretendió vía conciliación solucionar la transferencia efectuada con las partes del proceso.

Asimismo, recordemos que, para la configuración de la presente causal se debe de acreditar que el propósito negocial de las partes al celebrar el acto jurídico se haya direccionado a propósitos ilícitos, por ejemplo, al celebrar acto jurídico con la finalidad de realizar labores de evidentemente ilegales (ejemplo sicariato) en contra de tercero; bajo ese contexto, en el caso de autos no se evidencian tales circunstancias, pues no se llegó a acreditar que efectivamente la voluntad negocial de las partes celebrantes del acto jurídico cuestionado haya estado orientado a despojar el bien inmueble de la



demandante de manera ilícita, máxime si los hechos en el caso de autos incluso estarían orientados más a sustentar un posible supuesto error por la vendedora en la celebración del acto jurídico cuestionado, mas no así una finalidad ilícita perseguida por los celebrantes de referido acto.

Por otra parte, en la resolución materia de grado se indica que se encontraría tipificado como delito la venta de bien ajeno en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal⁸; sin embargo, recordemos que tal delito y la causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito, no tienen los mismos requisitos para su configuración, por lo que alegar la mera existencia de tal tipo penal no acredita la causal de nulidad invocada por el actor.

En atención a lo expuesto, este Colegiado considera que en el caso de autos no se llegó a acreditar la causal de fin ilícito, motivo por el cual se estima conveniente revocar la apelada.

Sexto: Finalmente, en el caso de autos, si bien este Colegiado podría llegar a advertir la configuración de otra causal de nulidad del acto jurídico cuestionado; sin embargo, como órgano revisor de segunda instancia se encuentra imposibilitado de realizar tal adecuación, toda vez que, resultaría contrario al derecho de defensa y debido proceso de las partes emitir pronunciamiento al respecto, pues, se emitiría decisión sobre causal no invocada en la demanda, sobre la que no existió debate durante el desarrollo del proceso y tampoco actuación probatoria.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

REVOCARON la Sentencia N° 140-2022-TJCHYO-MCCLO-CSJJU/PJ contenida en la resolución número cincuenta y dos, de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, que corre de fojas quinientos treinta y tres a quinientos cuarenta y seis, en los extremos que resuelve declarando: FUNDADA en parte la demanda de fojas dos a once, subsanado con escrito de fojas cuarenta, interpuesta por doña KARIN YADIRA SAMANIEGO MARAVI, contra doña NINFA AYDA VERASTEGUI ORELLANA, JACOBA ADELA ALIAGA ARO Y ALFREDO CARLOS CAMAYO DE LA CRUZ, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y

⁸ **Artículo 197.-** La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando:

(...)

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



DOCUMENTO que lo contiene. En consecuencia; 2. SE DECLARA NULO y sin efecto legal el acto jurídico y documento que contiene el contrato privado de compra venta de terreno de fecha 20 de febrero de 2008, otorgado por doña Ninfa Ayda Verástegui Orellana, a favor de Jacoba Adela Aliaga Aro y Alfredo Carlos Camayo De la Cruz, por ante el Juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Sicaya-Huancayo-Junín. 5. CONDÉNESE al pago de costas y costos del proceso a cargo de los demandados. **REFORMÁNOLA DECLARARON INFUNDADA** la demanda de fojas dos a once, subsanado con escrito de fojas cuarenta, interpuesta por doña KARIN YADIRA SAMANIEGO MARAVI, contra doña NINFA AYDA VERASTEGUI ORELLANA, JACOBA ADELA ALIAGA ARO Y ALFREDO CARLOS CAMAYO DE LA CRUZ, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DOCUMENTO que lo contiene por la causal de fin ilícito. Y los devolvieron. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.**

Jueces:

Olivera Guerra

Samaniego Cornelio

Quinteros Carlos