



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAJAMARCA
SALA CIVIL TRANSITORIA

EXPEDIENTE	: 00349-2016-0-0601-JR-CI-02
PROCEDENCIA	: Segundo Juzgado Civil de Cajamarca
DEMANDANTE	: Lidia Bazán Castrejón
DEMANDADO	: Segundo Jesús Gonzales Mendoza Elis Ruth Herrera Terán
MATERIA	: Nulidad de acto jurídico

SENTENCIA DE VISTA N° 27-2022-SEC

Resolución N° 20

Cajamarca, veintidós de diciembre
del año dos mil veintidós. -

I. VISTOS:

1.1 Materia

La apelación¹ interpuesta por la demandante Lidia Bazán Castrejón; contra la Sentencia contenida en la resolución N° 13, de fecha 21 de setiembre del 2021, que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico contenido en el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, de fecha 02 de octubre del 2015; postulada por Lidia Bazán Castrejón, contra Segundo Jesús Gonzales Mendoza y Elis Rut Herrera Terán. A fin de ser revocada, y reformándola se la declare fundada.

1.2 Antecedentes

➤ *De la demanda*

¹ Folios 351 a 357 y 368 a 380.



Mediante escrito de demanda (folios 40 a 57), Lidia Bazán Castrejón, demanda a Segundo Jesús Gonzales Mendoza y Elis Ruth Herrera Terán, pretendiendo: La nulidad de acto jurídico contenido en el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, de fecha 02 de octubre del 2015, correspondiente al Expediente de Conciliación N° 109-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, celebrada por Elis Ruth Herrera Terán y Segundo Jesús Gonzales Mendoza, ante el Centro de Conciliación Gratuito de Cajamarca, dependiente de la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos del Ministerio de Justicia.

La demanda se sustenta en que, con fecha 06 de agosto del 2013, la demandante Lidia Bazán Castrejón y Segundo Jesús Gonzales Mendoza (convivientes), celebraron un contrato denominado “Promesa de Compraventa de un Lote de Terreno Urbano”, con la señora Elis Ruth Herrera Terán, por un lote de terreno de 100 m², que formó parte de uno de mayor extensión de propiedad de la misma vendedora, ubicado en Jr. Los Alisos, cuadra 4 y 5 y el malecón del río Mashcón, por el precio total de S/ 55, 000.00; documento que en realidad es un contrato de compraventa a plazos. Indica que el día de la celebración del contrato, se pagó la suma de S/ 5, 000.00; pactando cancelar S/ 20, 000.00 el 07 de agosto del 2013 y la suma de S/ 30, 000.00 el 07 de setiembre del 2013. Por razones ajenas, no pudieron pagar en las fechas pactadas, sin embargo, con el consentimiento de la vendedora le pagaron la suma de S/ 20, 000.00, y luego S/ 6, 000.00, habiendo pagado en total S/ 31, 000.00, quedando por pagar S/ 24,000.00. Ante el retraso en el pago del monto restante, los demandados Elis Ruth Herrera Terán y Segundo Jesús Gonzales Mendoza, el 06 de noviembre del 2014 celebraron un documento denominado “Documento de compromiso de pago de dinero”, en el cual Segundo Gonzales declara y confiesa deber la cantidad de S/ 24, 000.00 por la venta de terreno, comprometiéndose a cancelarlo el 01 de diciembre del 2014; no obstante llegada la indicada fecha, no pudo cumplir con la obligación, por lo que, el 06 de enero del 2015, la demandada Elis Herrera, envía solo al citado demandado, una



carta notarial conminándolo al pago, concediéndole un nuevo plazo hasta el 14 de febrero del 2015. Posteriormente, el 23 de setiembre del 2015, estando pendiente el pago de S/ 24, 000.00, Elis Herrera recurre al Centro de Conciliación Gratuito de Cajamarca y solicita “Desalojo por ocupación precaria por parte de Segundo Jesús Gonzales Mendoza”, manifestando que dicha persona ha tomado posesión de su propiedad ubicada en Jr. Los Alisos cuadra 4 y 5 malecón del río Mashcón, sin que se le haya transferido el inmueble, al que además se le ha cursado carta notarial de desalojo, haciendo caso omiso. El hecho cuestionable, es que la demandante no fue invitada para conciliar pese a que junto al demandado Segundo Gonzales, son copropietarios al haber celebrado el contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 06 de agosto del 2013. Realizada la conciliación, ambos demandados firmaron el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, de fecha 02 de octubre del 2015 - Expediente de Conciliación N° 109-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, comprometiéndose el demandado Segundo Gonzales a desalojar el inmueble en el plazo de seis meses, es decir, hasta el 02 de abril del 2016, cursándole Elis Herrera, el 28 de marzo del 2016, una carta notarial a fin de que cumpla lo acordado en la conciliación. Refiere que la verdadera pretensión de la demandada Elis Herrera, en el procedimiento conciliatorio, fue el pago de los S/ 24, 000.00 y no el desalojo por ocupación precaria, como se aprecia de los documentos que presentó ante el centro de conciliación. Dicho acuerdo es nulo, por la causal de falta de manifestación de voluntad de la demandante, por cuanto no ha sido invitada y no ha manifestado su voluntad en la suscripción de la misma, siendo celebrada únicamente por uno de los copropietarios; así como por la causal de imposibilidad jurídica del objeto, ya que un solo copropietario no puede disponer sobre un bien común, sobre el que existe un título como el contrato denominado Promesa de compraventa que acredita la propiedad de la demandante; por tanto, la aceptación de desalojo por ocupación precaria, es contrario a la ley y afecta gravemente el derecho de propiedad de la demandante.



Apersonándose al proceso la demandada² Elis Ruth Herrera Terán, contesta la demanda solicitando se declare infundada, argumentando que al ser convivientes, la demandante Lidia Bazán Castejón y el demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza, la primera tenía conocimiento de la invitación a conciliar, en todo caso el acto contenido en el acta de conciliación, no sería un hecho nulo, sino subsanable en todo el acuerdo. En el contrato de promesa de compraventa, se estipuló que el predio comprendía 100 m², pero la demandante y su conviviente, el demandado, sin cumplir con efectuar el pago convenido, además sin autorización y sin pago alguno, se apropiaron de 10 metros más de su propiedad, construyendo sin autorización; asimismo, en la promesa de venta se estipuló que el bien se entregará en la fecha que se cancele la totalidad de la deuda, momento en el que se elevará la escritura pública, lo cual no ha ocurrido. Es falso que el contrato de promesa de compraventa sea un contrato de venta, mucho menos a plazos, incluso tratando de sorprender a la judicatura, en el proceso N° 562-2016-0-0601-JR-CI-01, la demandante y su conviviente, pretendieron obtener un otorgamiento de escritura pública, pese a que incumplieron el contrato, declarándose infundada la demanda; igualmente con un actuar doloso, falseando la verdad, mediante el proceso N° 330-2016-0-JR-CI-01, ofrecieron una consignación de pago. Añade que, al no haber cumplido con el pago pactado, se cursó cartas notariales, llamándose finalmente a conciliar a fin de que desalojen el inmueble ocupado precariamente, suscribiendo el demandado Segundo Gonzales, el Acta de conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA de fecha 02 de octubre del 2015, en la que se concedió plazo para que abandonen el inmueble; pero con el fin de quedarse con la propiedad, la misma que han puesto en venta, pretende ahora la nulidad incoada, suspendiendo la ejecución del acta de conciliación para desalojo por ocupante precario, tramitado en el expediente N° 00556-2016-0-0601-JP-CI-01.

² Con resolución N° 05, de fecha 17 de julio del 2017 (folios 119 a 120), se declara la rebeldía del demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza por no haber absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo legal; saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes procesales, (...).



Seguido el trámite del proceso, se emitió la sentencia sub-materia, la que ha sido apelada por la parte demandante.

➤ *Argumentos del recurso de apelación de la parte demandante*

- i) Se ha demostrado fehacientemente la falta de manifestación de voluntad de la demandante, puesto que no participó en el acta de conciliación de fecha 02 de octubre del 2015, porque de mala fe y dolosamente, no la invitaron a conciliar y porque los demandados sabían perfectamente que no iba a firmar la conciliación.
- ii) Del contrato de promesa de compraventa de un lote de terreno y del acta de conciliación N° 92-2015, se acredita que es física y jurídicamente imposible desalojar de un inmueble (terreno) a un solo propietario, cuando es una copropiedad; sin embargo, se ha declarado infundada la demanda, sin valorar los medios de prueba, pues se trata de un bien mancomunado que genera una sociedad de gananciales, esto último debido a que la apelante y el demandado Segundo Jesús, son ex convivientes.
- iii) Las causales demandadas, son causales de nulidad del acto jurídico, no de anulabilidad.
- iv) La sentencia no fundamenta su decisión, limitándose a narrar circunstancias de los hechos, por ejemplo no explica qué significa un bien común, un contrato preparatorio, que significa ser propietaria.
- v) El presente caso no se está discutiendo el derecho de propiedad, sino la nulidad del acto jurídico contenido en la referida Acta de Conciliación, sin embargo, el magistrado va más allá de lo pedido.
- vi) Se incurre en error, cuando precisa que no se ha acreditado el derecho de propiedad de la apelante, pero tampoco ha establecido claramente el derecho de propiedad de los demandados, siendo que Segundo Gonzales se encuentra en la misma condición que la apelante respecto del derecho de propiedad del bien materia de Litis.

II. MOTIVACIÓN:



➤ *Sobre la motivación de las resoluciones judiciales*

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. En ese sentido el Tribunal Constitucional, en diversos pronunciamientos, como por ejemplo en el Expediente 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).
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, por el debido proceso se garantiza que cada persona disponga de determinadas garantías mínimas para que el resultado del proceso judicial sea transparente.

➤ *Sobre la nulidad del acto jurídico*

3. La nulidad, es la sanción legal que priva total o parcialmente de sus efectos al acto jurídico, en virtud de una causa que vulnera el interés general y que existe en el momento de su celebración. Se dice que el acto jurídico es nulo, cuando le falta algún elemento esencial o requisito de validez (los señalados en el artículo 140 del Código Civil) o cuando adolece de simulación absoluta, es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres, o cuando, en otros casos distintos a los anteriores, la ley lo declare nulo (artículo 219 del



Código Civil). Ante la falta de estos elementos, el acto jurídico no es apto para producir los efectos jurídicos que le son propios.

4. La Corte Suprema ha establecido la noción de nulidad de un acto jurídico, como un instituto legal que sanciona el acto jurídico por vicio intrínseco insubsanable al tiempo de su celebración, siendo su finalidad la declaración de la inexistencia legal del acto realizado y como consecuencia de ello, la inexistencia de sus efectos jurídicos³. Al respecto señala Aníbal Torres Vásquez: *“(...) La nulidad está establecida como una sanción civil a la formación irregular del acto, con el fin de proteger a las partes o a terceros, o a la sociedad en general, como sucede en los casos que con el acto se atente contra normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres. (...)”*.⁴
5. Los incisos 1 y 3 del artículo 219 del Código Civil, establece que el acto jurídico es nulo: *“1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente; 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable”*. Así, respecto a la falta de manifestación de voluntad del agente, Fernando Vidal Ramírez⁵, afirma: *“El acto jurídico, según la noción incorporada al artículo 140, es una manifestación de voluntad y, por eso, su falta hace nulo el acto, como bien lo precisa la causal contenida en el inciso 1 del artículo 219, pues la manifestación de voluntad no solo constituye un requisito de validez, sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica, que es la voluntad formada y exteriorizada mediante su manifestación”*.
6. En cuanto a la causal prevista en el inciso 3 del precitado artículo 219, el objeto del negocio jurídico es: *“físicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas; mientras que es jurídicamente imposible”*

³ Casación N° 117-2001-Lima, citada por “Actualidad Jurídica”, Informe Especial: IX Pleno Casatorio Civil, Tomo 279, Febrero 2017, Gaceta Jurídica, pp.23.

⁴ Torres Vásquez, Aníbal. “Código Civil”, Tomo I, pp.441, 7^a. Ed. IDEMSA, Lima, 2011.-

⁵ Vidal Ramírez Fernando, en Código Civil Comentado (2021), tomo I, Lima: Gaceta Jurídica, pág. 800.



cuando en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no puede ser ejecutadas sea porque se dirigen a la consecuencia de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico o porque no se toman en cuenta algunos presupuestos exigidos por el propio ordenamiento” -Casación N° 338-2011, Arequipa, fundamento sétimo-

7. Sobre el acta de conciliación, en el fundamento quinto de la Casación N° 527-2016-Loreto, se ha precisado que no constituye una decisión administrativa, sino, un documento que expresa la voluntad de las partes, dentro de un procedimiento conciliatorio, en el que el conciliador es la persona capacitada, acreditada y autorizada por el Ministerio de Justicia, para ejercer la función conciliadora como mecanismo alternativo para la solución de conflictos en la búsqueda de una solución consensual conforme a lo previsto por los artículos 16 y 14 de la Ley de Conciliación. De otro lado, la parte *in fine* del artículo 16-A de la Ley de Conciliación – Ley N° 26872, establece que el acto jurídico contenido en el Acta de Conciliación, solo podrá ser declarado nulo en vía de acción, por sentencia emitida en proceso judicial.

➤ *Análisis del caso*

8. Conforme a los términos de la apelación, la parte demandante cuestiona una indebida motivación de la sentencia, por no haber realizado una correcta valoración de los medios probatorios, en especial el contrato denominado “Promesa de Compraventa de un Lote de Terreno Urbano” de fecha 06 de agosto del 2013, deficiencia que ha conllevado a declarar infundada la demanda de nulidad de acta conciliación, postulada contra Elis Ruth Herrera Terán y Segundo Jesús Gonzales Mendoza.
9. La parte demandante, a lo largo del proceso, alega ser copropietaria conjuntamente con el demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza, del lote de terreno de 100 m², ubicado en Jr. Los Alisos, cuadra 4 y 5 y el malecón del río Mashcón, valorizado en S/ 55, 000.00, al haber suscrito con la demandada Elis



Ruth Herrera Terán, un contrato denominado “Promesa de Compraventa de un Lote de Terreno Urbano” de fecha 06 de agosto del 2013, que en realidad era un contrato de compraventa a plazos; del cual adeudan la suma de S/ 24,000.00. Debido a dicho incumplimiento de pago, los demandados hicieron diversos arreglos para concretarlo, cursándose incluso cartas notariales que conminaron al pago, como al desalojo por el incumplimiento de las condiciones de la promesa de compraventa; para concluir finalmente, suscribiendo el acuerdo conciliatorio materializado en el Acta de Conciliación N° 109-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, de fecha 02 de octubre del 2015, por el que el demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza, se comprometió a desalojar el inmueble, en un plazo de seis meses hasta el 02 de abril del 2016; conciliación a la que la actora no fue invitada, pese a ser copropietaria, por lo que, al no haber prestado su consentimiento ni voluntad, dicho acuerdo es nulo.

10. Conforme a la prueba actuada en autos, se aprecia que en efecto, Elis Ruth Herrera Terán, en calidad de promitente vendedora, suscribió con Segundo Jesús Gonzales Mendoza y Lidia Bazán Castrejón, en calidad de promitentes compradores, el documento “Promesa de compraventa de un lote de terreno urbano, de fecha 06 de agosto del 2013”, respecto del bien inmueble de 100 m², ubicado en Jr. Los Alisos cuadra 4 y 5 y el malecón del Río Mashcón, por el precio de S/ 55, 000.00; cuyo pago debió efectuarse en las fechas pactadas. Dicha promesa de compraventa, no constituye un contrato definitivo de compraventa a plazos, como sostiene la demandante, pues en sus cláusulas, expresamente se estipulan las condiciones que deben cumplirse previamente, para que se concrete la celebración de contrato definitivo, tal es así que dicho contrato, si bien señala la extensión del inmueble y su ubicación, no lo identifica totalmente –medidas y colindancias por ejemplo-; es así que en la cláusula segunda, estipula: *“Las medidas y linderos de terreno materia de la presente venta se especificarán al momento de haberse cancelado el monto total del precio pactado en la Escritura Pública”*, señalando en la cláusula tercera, las fechas de pago,



especificándose a su vez en la cláusula quinta que: *“La promitente vendedora declara que (...) el lote de terreno se entregará en la fecha en que se cancele la totalidad de la deuda, momento en el cual se elevará la Escritura Pública correspondiente a los promitentes compradores”*.

11. De este modo, se evidencia que si bien la demandante formó parte del contrato preparatorio de promesa de compraventa, tanto Lidia Bazán Castrejón, cuanto Segundo Jesús Gonzales Mendoza, no adquirieron derecho de copropiedad sobre el lote de terreno que pretendieron adquirir, aun cuando hayan tomado posesión del predio y levantado un construcción sobre el terreno, especialmente si la celebración del contrato definitivo a través de escritura pública y consecuente transmisión o entrega de la propiedad, estaba condicionada al pago total del precio del bien, esto es, los S/ 55. 000.00, de los cuales, los promitentes vendedores adeudan la suma de S/ 24, 000.00; es decir, no existió un contrato definitivo, quedándose a nivel de contrato preparatorio⁶.
12. Estos mismos hechos, fueron materia de análisis en el expediente N° 562-2016-0-0601-JR-CI-01, en el que, los promitentes compradores, demandaron otorgamiento de escritura pública del citado inmueble, contra la promitente vendedora Elis Ruth Herrera Terán, demanda que fue declarada infundada mediante Sentencia N° 059-3027-C, contenida en la resolución N 09 de fecha 19 de mayo del 2017 (folios 229 a 234), confirmada con Sentencia de Vista N° 172-2017, contenida en la resolución N° 16 de fecha 29 de diciembre del 2017, visualizada del sistema integrado judicial.

⁶ Sobre el compromiso de contratar, la Corte Suprema de Justicia en la **Casación N° 3608-2018, Ica: fundamento décimo noveno**. ha precisado: En ese contexto, el compromiso de contratar será aquel contrato preparatorio por el cual se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo bajo las estipulaciones establecidas. En ese sentido, el contrato de promesa de venta solo generará una obligación de hacer, consistente en la celebración posterior de un contrato definitivo; de manera que si en el documento no consta expresamente ese compromiso de celebrar un contrato a futuro y se aprecie inequívocamente además la existencia de elementos que determinen la ejecución del contrato relacionado por ejemplo, con la trasmisión y el aprovechamiento del bien o el pago de una cuota inicial, resultará evidente que estaremos frente a un contrato definitivo y no preparativo.



13. Aunado a ello, se tiene en cuenta que la prueba actuada en este proceso, permite determinar que la demandada Elis Ruth Herrera, de manera constante requirió el cumplimiento del pago o cancelación del precio, conforme se aprecia del compromiso de pago de fecha 06 de noviembre del 2014 y de la carta notarial de fecha 06 de enero del 2015⁷; pues independientemente de que tales requerimientos se hayan hecho al conviviente de la demandante, ello no significa que ésta no haya tenido conocimiento de la existencia de la deuda pendiente de pago, ya que, como ella misma lo afirma, participó en la firma de la promesa de compraventa y en consecuencia, dicho pago pudo requerírsele a cualquiera de los promitentes compradores, sobre todo si eran convivientes, como también lo admite.

14. Por otra parte, de la carta notarial de fecha 05 de mayo del 2015, se aprecia que la demandada Elis Herrera, solicitó a su codemandado, el desalojo de la propiedad por incumplimiento del pago del precio total del lote de terreno; evidenciándose que dio por resuelto el contrato preparatorio de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto del 2023⁸, lo cual naturalmente vincula tanto a la demandante Lidia Bazán Castrejón y al demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza; debiéndose resaltar que si bien la actora en su recurso de apelación afirma que con el demandado Segundo Jesús son ex convivientes, no acredita dicha condición con ningún medio de prueba.

15. De este modo, al haberse disuelto la promesa de compraventa, el acuerdo conciliatorio sobre desalojo arribado entre los ahora codemandados, contenido en el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, no se encuentra afectado de nulidad por falta de manifestación de voluntad de la demandante

⁷ Folios 29, 30 a 31.

⁸ Ver folio 77: "(...) Siendo así, es que a este momento me veo en la necesidad de cursarle la presente carta notarial exhorto a que dicho señor que ha incumplido y hecho caso omiso a la carta notarial anteriormente cursada, DESALOJE EL INMUEBLE que viene siendo ocupado por dicha persona anteriormente mencionada dentro del plazo de 15 días, siendo esto justificable debido a que existe incumplimiento del compromiso de Compra Venta que realizamos ante notario público. Por tales advertencias es que en caso de incumplimiento me veré obligada a iniciar las acciones judiciales correspondientes. "



Lidia Bazán Castrejón, por cuanto, al igual que su conviviente hoy demandado Segundo Jesús Gonzales Mendoza, la demandante no tienen título alguno que acredite su derecho de propiedad alegado a lo largo de este proceso; así como tampoco se encuentra viciado por la causal de imposibilidad jurídica del objeto, sustentada en la copropiedad del lote de terreno con su conviviente Segundo Jesús, ya que, como se repite, la promesa de compraventa de fecha 06 de agosto del 2013, había quedado resuelta.

16. Se ha señalado como argumento de apelación, que en el caso de autos se ventila la nulidad de acta de conciliación y no el derecho de propiedad. Al respecto, si bien la pretensión principal trata de la nulidad de acto jurídico – acta de conciliación, debido a los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos por las partes; resulta necesario conocer el derecho de propiedad de ambas partes procesales, solo así podía determinarse si el acto “acuerdo de desalojo” contenido en la precita acta de conciliación, se encontraba o no viciado por las causales de nulidad de falta de manifestación de voluntad y objeto jurídicamente imposible, invocados por la accionante.

17. En el caso sub-materia se ha introducido como medio de prueba, el Expediente N° 00330-2016-0-0601-LR-CI-01 sobre ofrecimiento de pago y consignación (folios 262 a 317) postulada por Segundo Jesús Gonzales Mendoza y Lidia Bazán Castrejón. Este proceso tampoco acredita que la actora y el codemandado Segundo Gonzales, hayan cumplido con pagar la suma restante de S/ 24,000.00; ya que si bien en la audiencia especial de dicho proceso (folios 308 a 310), se autorizó la consignación por la suma de S/ 27, 702.17, este quedó en custodia del secretario de la causa, por haberse formulado contradicción por parte de la hoy demandada Elis Ruth Herrera Terán; debiéndose agregar que dicho proceso no contencioso, fue instaurado el 16 de mayo del 2016, esto es, con fecha posterior a la resolución tácita del contrato de promesa de compraventa, ocurrida con la carta notarial de fecha 05 de mayo del 2015; al igual que a la celebración del Acta



de Conciliación de fecha 02 de octubre del 2015, cuya nulidad pretende la demandante⁹.

18. Estos hechos, además de lo anotado en los fundamentos *ut supra*, denotan que la demandante siempre estuvo al tanto de los sucesos acaecidos en relación al contrato que suscribieron con Elis Ruth Herrera Terán; pero como se reitera, al existir una resolución tácita del contrato, por incumplimiento del pago del precio del bien, ambos convivientes no ostentan título alguno que ampare su derecho de propiedad y por el que, en el caso específico, la demandante debiera haber sido invitada a conciliar; siendo por ello factible concluir, que la invitación de conciliación para el desalojo del bien, hecha únicamente al codemandado Segundo Gonzales Mendoza, haya sido conocida también por la hoy demandante; debiéndose resaltar que ninguno de éstos, tiene derecho de propiedad alguno sobre el lote de terreno, propiedad de la demandada Elis Ruth Herrera Terán según Escritura Pública N° 4731, sobre División y partición de dos terrenos urbanos por mandato judicial, de folios 18 a 25. Por lo que, el acuerdo conciliatorio, cuya ejecución es materia del proceso N° 00556-2016-0-0601-JP-CI-01¹⁰, que en copia certificada obra como acompañado en este proceso; es válido.
19. Respecto de los demás argumentos de la apelación y revisada la sentencia apelada, se aprecia que no se hace alusión ni recomendación alguna a que en vez de solicitar nulidad de acto jurídico, se hubiere tramitado como anulabilidad del acto cuestionado; por lo que éste argumento resulta ser impertinente, al igual que el referido a que solo narró los hechos y que debió explicar qué significa: “un bien común, contrato preparatorio y ser propietaria”; toda vez que dichas alusiones se explican por sí mismas y en todo caso, corresponde a la defensa técnica de las partes, la explicación de su implicancia.

⁹ El proceso de autos fue instaurado el 11 de abril del 2016 conforme se aprecia del sello de recibido obrante a folios 40.

¹⁰ Cuyo trámite está suspendido, hasta el resultado de éste.



20. En ese contexto, los argumentos de apelación son infundados; pudiéndose determinar en mérito al análisis expuesto, los hechos, la prueba actuada y el derecho, que el acuerdo conciliatorio contenido en el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, emitido dentro del Expediente de Conciliación N° 109-2015-JUS/ CCG/CAJAMARCA, no adolece de las causales de nulidad invocadas por la demandante; correspondiendo confirmar la sentencia venida en grado.

III. DECISIÓN:

1. **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la resolución N° 13, de fecha 21 de setiembre del 2021, que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico contenido en el Acta de Conciliación N° 92-2015-JUS-CCG/CAJAMARCA, de fecha 02 de octubre del 2015, postulada por Lidia Bazán Castrejón, contra Segundo Jesús Gonzales Mendoza y Elis Ruth Herrera Terán, en la vía del proceso de conocimiento; en consecuencia, archívese el proceso en forma definitiva; con costas y costos que pagará la demandante.
2. **NOTIFICAR** conforme a ley, y una vez consentida la presente resolución **REMITIR** el presente expediente a su juzgado de origen para los fines de su competencia. - **Jueza Superior Ponente: Señora Alvarado Palacios.**

Ss.

ALVARADO PALACIOS

ARAUJO ZELADA

VENTURA PADILLA