



PRIMERA SALA CIVIL DE ICA

EXPEDIENTE N° : 0796-2016-0-1401-JR-CI-01
DEMANDANTE : FIDELINA CAHUA MENDOZA
DEMANDADO : MARIA ELENA CAHUA DE BALDIÑO Y OTRA
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
PROVIENE : PRIMER JUZGADO CIVIL DE ICA
JUEZ. : DR. CHRISTIAN LINARES MOLINA

Sumilla:

"(...) La simulación absoluta supone haberse creado la apariencia de un negocio y, en verdad resulta que no se quiso dar vida a tal negocio, sino tan sólo a su apariencia engañosa. La denuncia de esta simulación lleva a que se declare la inexistencia o nulidad del negocio."

"(...) La exigencia de la posibilidad física o jurídica, para la validez del acto jurídico, implica que el bien esté dentro del comercio de los hombres. Es decir, no será un objeto física o jurídicamente posible si el bien estuviera fuera del comercio y la actividad económica. La posibilidad jurídica está referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico".

"(...) cualquier poseedor, con o sin derecho sobre el bien, puede - eficazmente - transferir la posesión del predio que ocupa. Existe plena legitimidad para entregar posesión pese a que no se es propietario, siempre y cuando en el contrato se establezca que lo que se transfiere es la posesión (...)"

Resolución N° 19
Ica, diecisiete de agosto del dos mil diecisiete.-

VISTOS:

En audiencia pública, observando las formalidades previstas en el artículo 138 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como Ponente el señor Luis Gutiérrez Remón; oído el informe oral; y,

CONSIDERANDO:

Primero: acto procesal materia de impugnación

Que, es materia de grado la sentencia¹ contenida en la resolución número trece, de fecha dos de mayo del dos mil diecisiete, que declara **infundada** la demanda interpuesta por Fidelina Cahua Mendoza contra Pedro Antonio Cahua Mendoza y María Elena Cahua de Baldiño sobre nulidad de acto jurídico; con lo demás que contiene.

Segundo: fundamentos de la apelación

La parte demandante al apelar² solicita que se revoque o anule señalando sucintamente:

- a) No se ha tomado en consideración que el co-demandado Pedro Antonio Cahua Mendoza, no podía disponer del bien que en parte le corresponde; asimismo, el comprador nunca va a pedir la rescisión del contrato, ya que en varias oportunidades el codemandado Pedro Antonio Cahua Mendoza le manifestó devolverle su dinero, pero nunca quiso recibirlo.
- b) Conforme a la declaración de parte dada en audiencia única de la codemandada María Elena Cahua de Baldiño se ha probado que ésta tenía pleno conocimiento que su persona tenía derechos sobre el predio del cual se está peticionando la nulidad de la compraventa y ha debido ser amparada por el juzgado al emitir la sentencia, siendo además que con la codemandada citada son primos hermanos y con el otro codemandado son hermanos.

Tercero: de la actividad probatoria

¹ Corre a fojas 168 y siguientes

² Corre a fojas 181 y siguientes



3.1. El autor Lino Palacio señala que “*la prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones*”.³ Para ello, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196 del Código Procesal Civil.

3.2. El Tribunal Constitucional ha señalado que “*el derecho a la prueba apareja la posibilidad de postular, dentro de los límites y alcances que la Constitución y las leyes reconocen, los medios probatorios pertinentes para justificar los argumentos que el justiciable esgrime a su favor (...) Constituye un derecho básico de los justiciables producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento tienen el derecho de producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa*”.⁴

Cuarto: del acto jurídico.- nulidad del acto jurídico

Del acto jurídico

4.1. Que, el artículo 140° del Código Civil establece que el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: **i) agente capaz**, que el sujeto se encuentre en la aptitud de vincularse jurídicamente con la manifestación de su voluntad; **ii) objeto física y jurídicamente posible**, y determinable “*El objeto del acto jurídico (...) se trata de los bienes, relaciones o intereses sobre los que recae la manifestación de voluntad*”⁵, o sea, que la relación jurídica o situación jurídica que se pretenda crear (regular, modificar o extinguir) del acto jurídico sea factible de acuerdo a las leyes de la naturaleza, así como permitida por el ordenamiento jurídico. **iii) fin lícito**, con ello se pretende poner en evidencia que la función económico-social práctica del acto solo será amparada por el ordenamiento jurídico si es que no contraviene sus estándares de imperatividad, orden público y buenas costumbres. y, **iv) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad**. En efecto, si bien en materia de acto jurídico existe el principio de libertad de forma (artículo 143 del C.C.), hay actos que, por su particular relevancia, requieren de una formalidad determinada para su existencia. Caso contrario, el acto que adolezca de la misma, será inválido.

Nulidad del Acto Jurídico.- causales⁶

4.2. Así un acto jurídico (o todo acto jurídico) es posible de ser declarado nulo, cuando le falta un elemento (manifestación de voluntad, causa o finalidad), un presupuesto (objeto, sujeto), un requisito (capacidad de ejercicio, capacidad natural, licitud, posibilidad física y jurídica del objeto, determinación en especie y cantidad y voluntad sometida a proceso normal de formación), o sea contrario al orden público y a las buenas costumbres o, cuando infrinja una norma imperativa.

Causales de Nulidad del Acto Jurídico.

4.3. El Artículo 219 del Código Civil señala como causales de nulidad del acto jurídico, entre otros:

- “(…)
3. Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.(…)
5.- Cuando adolezca de simulación absoluta. (…)

³ Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo IV, Buenos Aires, 1977,Ed. Abelot Perrot, p. 331

⁴ STC 4831-2005-PHC/TC, fundamento 6.

⁵ Vidal Ramírez Fernando, el acto jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco Sociedad Anónima Editores, Lima-Perú, 1989. P. 100.

⁶ El artículo 219 del Código Civil señala:

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.
- 4.- Cuando su fin sea ilícito.
- 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.
- 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
- 7.- Cuando la ley lo declara nulo.
- 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.



Respecto a la causal de objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable

4.4. Nuestro Código Civil exige que el objeto del acto jurídico deba ser física y/o jurídicamente posible y determinable, obviando en grave omisión referirse a la ilicitud del objeto. La exigencia de la posibilidad física o jurídica, para la validez del acto jurídico, implica que el bien esté dentro del comercio de los hombres; es decir, no será un objeto física o jurídicamente posible si el bien estuviera fuera del comercio y la actividad económica. Así, la posibilidad jurídica está referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico.

Respecto a la simulación absoluta

4.5. Como se sabe la simulación absoluta supone haberse creado la apariencia de un negocio y, en verdad resulta que no se quiso dar vida a tal negocio, sino tan sólo a su apariencia engañosa. La denuncia de esta simulación lleva a que se declare la inexistencia o nulidad del negocio. La simulación absoluta se diferencia de la relativa, en que en esta última el acto simulado tiene efecto entre las partes (siempre que concurren los requisitos de sustancia y forma) y no perjudica el derecho de tercero.⁷ En contraste, en la simulación absoluta el acto simulado no tiene efecto alguno (ni siquiera entre las partes) y es celebrado para engañar a terceros (con o sin perjuicio).

4.6. A nivel jurisprudencial, se ha determinado que para que la simulación se pueda dar en un acto jurídico, es menester que concurren por lo menos dos elementos: i) *el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado*, y ii) *el acuerdo de simulación*, debiendo en el proceso acreditar la concertación de las partes para celebrar un acto jurídico aparente. En ese sentido, se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia de la República: “...para que la simulación se pueda dar en un acto jurídico es menester que concurren por lo menos dos elementos, como son: a) *el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que se declara consciente e intencional* y b) *el convenio o acuerdo de simulación*”⁸.

4.7. Por su parte, el jurista *Morales Hervias*, manifiesta que *la simulación es un supuesto de discrepancia entre declaración y causa. Es un acuerdo por el cual las partes emiten una declaración no coincidente con la causa del negocio jurídico. Se utiliza a la declaración divergente para engañar. El elemento indefectible del procedimiento simulatorio es el acto de consumación del engaño. Y para que haya simulación se requiere 02 elementos:*

1. *Acuerdo simulatorio (contradecларación): vincula la situación aparente y la situación real. Acuerdo de simular es fundamental, y no basta solo el conocimiento por parte de uno de los contratantes del propósito que tiene el otro de simular, es indispensable que exista un acuerdo expreso entre las partes respecto de tal propósito, lo cual significa que la simulación deberá siempre presentarse como “convenida”*
2. *Finalidad de engañar: hay simulación absoluta cuando las partes tienen la finalidad de no vincularse jurídicamente.*

4.8. Entonces, el acto jurídico que adolece de simulación absoluta es aquel vacío de contenido que busca dar apariencia de realidad a un acto ficticio. Las partes no desean que dicho acto surta efectos jurídicos sino que finja tenerlos, con el fin de engañar a los terceros. Este fin del engaño- como bien señala Ferrara- *“distingue claramente el caso de simulación de la declaración por broma, irónica, teatral, didáctica, en los cuales existe también una declaración de voluntad que no corresponde a la intención pero que se realiza con fines distintos del engaño”*.⁹

Quinto: antecedentes del caso

De la demanda

5.1. Que, de la redacción defectuosa del escrito de fojas treinta y seis y siguientes, subsanado a fojas cuarenta y siete y siguientes se tiene que la Fidelina Cahua Mendoza interpone demanda contra Pedro Antonio Cahua Mendoza y María Elena Cahua de Baldiño sobre nulidad de acto jurídico, contenido en la minuta de compra venta, de fecha siete de agosto del dos mil doce, invocando como causales ser un

⁷ Artículo 191 del Código civil

⁸ Casación N° 646-99, de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve,

⁹ Ferrara, Francisco, *La Simulación de los negocios jurídicos (actos y contratos)*, traducción de la 5° edición italiana por Rafael Atard y Juan de la Puente. Madrid: Librería General de Victoriano Suárez Preciado, 1926.p. 63



objeto física y jurídicamente imposible, y haberse celebrado con simulación absoluta. Como argumento de su demanda señala que los demandados, con pleno conocimiento de que el predio materia de venta correspondía a una herencia donde también era copropietaria la accionante, realizaron la compraventa excluyéndola del derecho que le asiste.

De la contestación a la demanda

5.2. El demandado Pedro Antonio Cahua Mendoza absolviendo la demanda¹⁰ reconociendo los fundamentos de hechos expuestos por la demandante y solicita se declare fundada la demanda. Indica que nunca ha firmado, solamente firmó cuatro hojas en blanco en el mes de noviembre del dos mil quince y se encontraba un poco mareado.

5.3. Por su parte, la codemandada María Elena Cahua de Baldiño absuelve el traslado de la demanda¹¹, solicitando se declare improcedente o infundada, señalando que no es cierto que el codemandado y vendedor Pedro Antonio Cahua Mendoza tenía conocimiento de la supuesta propiedad que pretende atribuirse la demandante, no acreditando tampoco que su persona tuviera conocimiento de que dicho bien le pertenecía a la accionante, máxime si en la SUNARP nunca figuró inscrita como propietaria de la misma. Además, la transferencia fue realizada de manera totalmente transparente y de buena fe, además la constancia de la posesión real lo acredita el Gobierno Regional de Ica a través Programa Regional de Titulación de Tierras, quienes le otorgaron el título de propiedad sobre el referido predio por ser la verdadera propietaria del mismo.

Sentencia de primera instancia

5.4. El juzgado declara infundada la demanda señalando básicamente que la venta de un bien ajeno no constituye objeto física y jurídicamente imposible por encontrarse regulado en el artículo 1539° del Código Civil; asimismo, no existe ningún documento probatorio que acredite la existencia de simulación absoluta de dicho acto jurídico para proceder a dictar su nulidad.

Sexto: problema a dilucidar

La controversia en el presente proceso se centra en determinar si el acto jurídico contenido en la minuta de compraventa, de fecha siete de agosto del dos mil doce, cuya copia corre a fojas cinco y siguientes es nulo por causal de simulación absoluta, y ser objeto física y jurídicamente imposible.

Séptimo: de los medios probatorios actuados en el proceso

A.- De las pruebas aportadas por la parte demandante, se acreditan los siguientes hechos:

1. A fojas cuatro corre la copia del documento denominado hijuela de Pedro Antonio Cahua Mendoza, de fecha diez de julio del dos mil, respecto a un predio denominado Las Flores, suscrito por dicha persona y por Vicente Chávez Baldiño, imprimiendo este último un sello como topógrafo y perito agrimensor; en dicho documento el interesado indica que el predio le corresponde como herencia de su causante Rosa Julia Mendoza Tipiana.
2. A fojas cinco y siguientes copia fedateada por el fedatario de la Municipalidad de Tate del documento denominado minuta de compraventa que celebran como vendedor Pedro Antonio Cahua Mendoza y como compradora María Elena Cahua de Baldiño respecto al predio denominado Las Flores; en dicho documento el vendedor señala que dicho predio rústico adquiere por traslación continua de posesión hace doce años de su causante madre Rosa Julia Mendoza Tipiana, posesión que tiene al vista y paciencia de los vecinos del lugar.
3. A fojas ocho y siguientes corre la copia legalizada del documento denominado hijuela de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana respecto al predio denominado Las Flores, donde aquella indica que le corresponde por herencia de su finada madre Marina Domitila Tipiana Huayanca.
4. A fojas diez copia de acta de defunción de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana.
5. A fojas once y siguientes copia legalizada de la Partida 11099030 donde se anota la sucesión intestada de la causante Rosa Inocenta Mendoza Tipiana.
6. A fojas trece copia legalizada de una constancia de posesión, de fecha veintiséis de junio del dos mil quince, otorgada a favor de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana, pese a que ésta falleció el año mil novecientos noventa y tres.
7. A fojas catorce aparece copia legalizada del certificado de búsqueda catastral del predio "Las Flores".

¹⁰ Corre a fojas 58 y siguientes

¹¹ Corre a fojas 107 y siguientes



8. A fojas dieciséis copia legalizada de plan de cultivo y riego de usuario del predio Las Flores.
9. A fojas diecisiete copia legalizada de autoavalúo sin fecha de la sucesión Rosa Julia Mendoza Tipiana.
10. De fojas dieciocho a veintinueve corren las copias legalizadas del pago de impuesto predial y valúo automatizado desde el año dos mil diez a dos mil quince, del predio Las Flores, a nombre de Fidelina Cahua Mendoza y hermano.
11. De fojas treinta a treinta y dos corren las copias legalizadas de recibos de agua superficial del predio Las Flores a nombre de la sucesión Rosa Julia Mendoza Tipiana.
12. Los documentos en copias simples de fojas quince y treinta y tres no han sido admitidos.

B.- De las pruebas ofrecidas (invocando el principio de adquisición de las pruebas) del demandado Pedro Antonio Cahua Mendoza, se acreditan:

13. A fojas cinco y siguientes copia fedateada por el fedatario de la Municipalidad de Tate del documento denominado minuta de compraventa que celebran como vendedor Pedro Antonio Cahua Mendoza y como compradora María Elena Cahua de Baldiño respecto al predio denominado Las Flores; en dicho documento el vendedor señala que dicho predio rústico adquiere por traslación continua de posesión hace doce años de su causante madre Rosa Julia Mendoza Tipiana, posesión que tiene al vista y paciencia de los vecinos del lugar.
14. A fojas ocho y siguientes corre la copia legalizada del documento denominado hijuela de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana respecto al predio denominado Las Flores, donde aquella indica que le corresponde por herencia de su finada madre Marina Domitila Tipiana Huayanca.
15. A fojas diez copia de acta de defunción de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana.
16. A fojas once y siguientes copia legalizada de la Partida 11099030 donde se anota la sucesión intestada de la causante Rosa Inocenta Mendoza Tipiana.

C.- De las pruebas de la demandada María Elena Cahua de Baldiño, se acreditan los siguientes hechos:

17. A fojas sesenta y seis corre la Partida N° 11097488 donde aparece la inmatriculación del predio Las Flores con U.C. N° 0984 de un área de 0.1493 a favor del Estado Peruano; se precisa que no hay antecedente dominial.
18. A fojas sesenta y siete la copia literal de la Partida N° 11097488 donde en el asiento C0002 se anota que el predio Las Flores fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal conformada por María Elena Cahua de Baldiño y Víctor Daniel Baldiño Cahua.
19. A fojas sesenta y ocho y siguientes copia del Título de Propiedad Rural Registrado por el que el Gobierno Regional de Ica – Programa Regional de Titulación de Tierras PETT otorga a favor de Víctor Daniel Baldiño Cahua y María Elena Cahua de Baldiño el predio rústico con Código de referencia catastral N° 8_4258435_09984, otorgado con fecha trece de mayo del dos mil dieciséis.
20. A fojas setenta corre el certificado de información catastral del predio Las Flores U.C. N° 09984.
21. A fojas setenta y uno copia legalizada del impuesto predial.
22. A fojas setenta y dos a ochenta declaración jurada de auto avalúo del predio Las Flores
23. A fojas ochenta y uno a ochenta y cuatro recibos de agua superficial a nombre e María Elena Cahua de Baldiño.
24. De fojas ochenta y cinco a ochenta y siete copia legalizada de plan de cultivo y riego del usuario del predio Las Flores a nombre de sucesión Rosa Julia Mendoza Tipiana.
25. De fojas ochenta y ocho a noventa y seis copias legalizadas de constancias de posesión otorgada a favor de María Elena Cahua de Baldiño, referidos al predio Las Flores, así como declaración jurada de colindantes para otorgar constancia de posesión.
26. A fojas noventa y seis copia de certificado de búsqueda catastral del predio Las Flores.
27. A fojas noventa y siete copia legalizada de la solicitud de publicidad registral.
28. A fojas noventa y ocho y noventa y nueve copia de la memoria descriptiva de predio “Las Flores” a nombre de María Elena Cahua de Baldiño, y certificado de habilidad del ingeniero que la autoriza.
29. A fojas cien copia de constancia judicial de posesión del predio Las Flores a favor de María Elena Cahua de Baldiño.
30. A fojas ciento uno corre copia legalizada de plano de ubicación-perimétrico del predio “LAS Flores”.
31. A fojas ciento dos copia legalizada de carta notarial que dirige María Elena Cahua de Baldiño a Pedro Antonio Cahua Mendoza.
32. A fojas ciento tres copia legalizada de la hijuela que se otorga a Pedro Antonio Cahua Mendoza como heredero de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana respecto al predio “Las Flores”.

Octavo: análisis del caso

8.1. Que, examinado el documento y acto jurídico que contiene el denominado minuta de compraventa, de fecha siete de agosto del dos mil doce y que aparece en copia fedateada a fojas cinco, es celebrado por Pedro Antonio Cahua Mendoza, como vendedor, y María Elena Cahua de Baldiño, como compradora, respecto al predio rústico denominado “Las Flores” con código predial N° 09984, de un



área de 1,493 m², ubicado en el sector Toma La Pasache, distrito de Tate, provincia y departamento de Ica.

8.2. Al inicio de la cláusula primera el vendedor precisa ser el propietario del predio rústico, pero líneas abajo se anota literalmente:

*“... el vendedor adquiere este predio rústico por traslación continua de posesión hace 12 años de su causante madre Doña Rosa Julia Mendoza Tipiana, **posesión** que tiene a la vista y paciencia de los vecinos del lugar, título suficiente que lo acredita como propietario de conformidad al artículo 950 del Código Civil vigente.”*

En la cláusula tercera se precisa:

*“...sobre el predio materia de esta venta, no pesa gravámenes de ninguna clase medida judicial ni extrajudicial que limite o afecte su derecho de libre **posesión**...”(negrita nuestro).*

8.3. Como puede colegirse de dicho documento y de las pruebas que han ofrecido las partes, es evidente que Pedro Antonio Cahua Mendoza no ha tenido la condición de propietario del predio rústico sub materia, atributo que tampoco la tenía su causante, sino que solo detentaban la posesión; y precisamente por eso indica que su adquisición la adquirió por traslación continua de la posesión de su causante; por lo que en virtud de lo que dispone el artículo 168 y 169 del Código Civil el contrato en su conjunto debe entenderse o interpretarse como una transferencia de posesión y no de propiedad. La Corte Suprema ha precisado: *“Así, el artículo 169 de la norma sustantiva nos indica la “interpretación sistemática”; bajo estas reglas el contrato debe ser interpretado como una unidad, así, si en un contrato existe una cláusula imprecisa, la cual es aclarada por una segunda cláusula, se debe otorgar un sentido desprendido de la interpretación de ambas, es decir el contenido y significado de la primera se desprende o complementa por esta regla, del contenido de la segunda.(...) una cláusula aparentemente dudosa, debe ser contrastada con las restantes cláusulas del contrato, a fin de eliminar dicha duda, evitando que una cláusula pueda ser interpretada de manera independiente mostrando un sentido que no es acorde con el conjunto del contrato.”¹²*

8.4. Debe destacarse que el predio en referencia no tenía antecedente dominial, ni estaba inscrito registralmente, tampoco aparecía que el derecho de propiedad la ostentaba alguna persona (la causante de la demandante, ésta, ni su hermano codemandado tampoco eran dueños), ya que conforme aparece de la Partida Registral de fojas sesenta y seis, el predio rústico “Las Flores” recién se inmatriculó a favor del Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Ica, el que a su vez dispuso su adjudicación en propiedad (Título de Propiedad Rural) a favor de María Elena Cahua de Baldiño y Víctor Daniel Baldiño Cahua, como se aprecia de fojas sesenta y siete, y este aspecto no ha sido cuestionado ni siquiera mencionado en la demanda. Y aparte de dicha situación, no existe medio de prueba que determine que dicho bien pertenezca a particulares menos a la actora ni a su causante. Si bien la parte actora ha ofrecido el documento denominado hijuelas¹³ de Pedro Antonio Cahua Mendoza (fojas cuatro), hijuela de Rosa Inocenta Mendoza Tipiana (fojas ocho y siguientes), y otra hijuela que corresponde a Pedro Antonio Cahua Mendoza, ninguna de ellas constituye o puede acreditar que los mismos sean los propietarios del predio “Las Flores”, pues como se sabe, tales instrumentos no constituyen títulos de dominio y que son elaborados por un técnico perito agrimensor¹⁴, como aparecen en los mismos.

8.5. Es pertinente señalar que el artículo 23 de la Ley N° 29151, vigente desde el catorce de diciembre del dos mil siete, establece que: *“Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.* Y como se ha precisado en el considerando anterior, atendiendo que el predio rústico materia de

¹² Casación N° 3276-2012-Lima

¹³Definición de hijuela.- Diminutivo de hija. Por analogía, la cosa accesoria o subordinada a otra principal. Camino transversal desde la carretera o camino real a un pueblo u otro lugar. Conjunto de bienes que corresponden a cada uno de los herederos. Documento donde se enumeran detalladamente, luego del inventario, avalúo y partición, el bien o bienes que se adjudican a cada uno de los coherederos. Referencia bibliográfica: Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario jurídico elemental, Heliasta, Buenos Aires, 1993.

¹⁴ Agrimensor, es la persona que se dedica a la agrimensura. La agrimensura, es una rama de la topografía que consiste en el arte y la técnica de medir superficies de los terrenos y levantar los planos correspondientes, como una rama de la topografía.



discusión no tenía titular dominial ni constituía propiedad de particulares, se reputaba como dominio del Estado, y no de la demandante ni de sus causantes.

8.6. Así, al celebrarse el acto jurídico contenido en la minuta de fojas cinco, debemos reiterar que el mismo constituye en sí, una transferencia de posesión y no de propiedad.

8.7. En ese contexto, asumimos que cualquier poseedor, con o sin derecho sobre el bien, puede - eficazmente - transferir la posesión del predio que ocupa. Existe plena legitimidad para entregar posesión pese a que no se es propietario, siempre y cuando en el contrato se establezca que lo que se transfiere es la posesión, como sucede en este caso, donde efectuando una interpretación sistemática del acto jurídico cuya nulidad se pretende, se tiene que el vendedor alude que el predio lo había adquirido por traslación continua de la posesión de su causante (madre), por lo que no hay razón para declarar la nulidad o ineficacia de dicho contrato, más cuando no se han acreditado las causales invocadas, como se explicará luego.

8.8. Por decir, la nulidad o ineficacia de un acto jurídico por falta de legitimidad aplicaría cuando alguien transfiere un derecho que no tiene sobre el bien; por ejemplo: el invasor que vende el bien; el usufructuario que dona el predio; el arrendatario que permuta el bien, etc.; todos esos contratos son ineficaces, porque el invasor, el usufructuario y el arrendatario no son titulares del derecho (propiedad) que pretenden transmitir. En cambio, el poseedor, independientemente de si cuente o no con un derecho que respalde su posesión, ejerce de forma fáctica los atributos de la propiedad (usa y disfruta); es el titular "fáctico" del uso y disfrute. Entonces no hace nada indebido el poseedor que, de manera "fáctica", transfiere el uso y disfrute, haciendo hincapié en su respectivo contrato que se trata de una mera transferencia fáctica (traslado de posesión) que no implica la adjudicación de ningún derecho (propiedad, uso, disfrute) sobre el bien a favor del adquirente, tal como aparece en el documento privado cuya nulidad se pretende, donde realmente lo que se transfiere es la posesión del predio. El vendedor-demandado no podía vender el bien, porque sencillamente no era de su propiedad ni pertenecía a la herencia de su causante como se indica en la demanda; en el supuesto de existir copropiedad, distinto sería el análisis y la consecuencia del acto.

8.9. Estando determinado que el contrato (minuta) está referido a la transferencia de la posesión del bien, y no estando acreditado que la demandante es o ha sido copropietaria del predio rústico "Las Flores", menos que dicho bien pertenezca a la masa hereditaria dejada por su causante (madre), no puede sostenerse que aquella tenga derecho a una parte o una cuota porcentual del total del bien (en su demanda indica que el predio pertenecía a su madre extinta y que le correspondía el cincuenta por ciento del total del mismo; estos argumentos fueron descartados plenamente). Y si celebró el acto jurídico en cuestión, no lo hizo como propietario, sino como un mero poseedor. La Corte Suprema de Justicia de la República, con similar criterio ha precisado: *"...el hecho de los que los transferentes sean propietarios o no del inmueble sub litis, no cambia las condiciones del contrato de transferencia de posesión celebrados entre las partes, ni lo convierte en uno de transferencia de propiedad, pues el referido contrato se rige de acuerdo a las cláusulas que en la misma se detallan, en las cuales, solo se hace alusión a la transferencia de la posesión."*

8.10. Como quiera que el documento cuya nulidad se pretende es un contrato de traspaso de posesión y no de transferencia de propiedad, mal puede pretenderse se anule por los argumentos vertidos en la demanda, por cuanto un poseedor, con o sin derecho sobre un bien puede eficazmente transferir la posesión del predio que ocupa, pese a que no se es propietario. Además, la demandante no podía pretender la nulidad de un contrato en la que no es parte, cuando tampoco acredita ser la propietaria del predio en referencia, ni invoca siquiera la calidad de poseedora.

8.11. En cuanto a las causales de nulidad que invoca la actora, esto es, que se trata de un objeto física y jurídicamente imposible y hay simulación absoluta, consideramos que las mismas no se han acreditado en autos.

8.12. En efecto, en cuanto se refiere a la causal de simulación absoluta, no existe ni se aportado medio probatorio alguno que acredita que en la celebración del acto jurídico (transferencia de posesión) se haya incurrido en esa causal, ya que no se ha determinado que dicho contrato esté vacío de contenido para buscar dar apariencia de realidad a un acto ficticio o que las partes no desean que dicho acto surta efectos jurídicos sino que finja tenerlos, con el fin de engañar a los terceros. Por el contrario, la misma demandante pretende su nulidad, pero indicando más bien que el acto es nulo porque se ha vendido el 100% de derechos y acciones, sin que ella participe en el mismo, por lo que en ese contexto



no puede reputarse que el acto jurídico sea simulado. Además los argumentos expuestos por la demandante no tienen relación alguna con la causal aludida.

8.13 Respecto a la causal de ser objeto física y jurídicamente imposible, igualmente debe desestimarse, no solo porque un poseedor con o sin derecho sobre un predio puede transferir la posesión que detenta, y no se trata de vender su propiedad. Además, como se ha indicado líneas arriba, no se ha acreditado que la actora sea copropietaria del predio como alude en la demanda, por el mismo hecho que respecto al bien tanto ella, su hermano codemandado o sus causantes hayan sido propietarios del bien; por ende, no puede bajo este supuesto petitionar la nulidad del contrato o transferencia de posesión. En suma, esa relación jurídica, esto es, el acto de transferir la posesión de un bien no constituye un objeto física o jurídicamente imposible, porque justamente está acorde con el ordenamiento jurídico, y el bien está dentro del comercio de los hombres.

8.14. Por lo demás, los agravios contenidos en el recurso de apelación de la parte demandante deben ser tomados como meros argumentos de defensa que no enervan la decisión del juzgado, por la misma razón que no ha ofrecido medio probatorio alguno tendiente a demostrar sus dichos.

DECISION:

Por las consideraciones precedentemente expuestas, **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número trece, de fecha dos de mayo del dos mil diecisiete que declara **infundada** la demanda interpuesta por Fidelina Cahua Mendoza contra Pedro Antonio Cahua Mendoza y María Elena Cahua de Baldiño sobre nulidad de acto jurídico; con lo demás que contiene. Devuélvase al juzgado de origen. Interviene la doctora Gonzales Núñez por vacaciones de la doctora Del Carpio Muñoz.

ss

GUTIÉRREZ REMÓN

GONZALES NÚÑEZ

RIEGA RONDÓN