



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**CUARTA SALA CIVIL**

**EXPEDIENTE N° : 09356-2010-0**

**RESOLUCIÓN N° : 43**

Lima, diecisiete de setiembre  
del año dos mil dieciocho.-

**VISTOS:** Con el Tomo I que se tiene a la vista,  
interviniendo como juez superior ponente la señora **Ampudia Herrera**, y  
**CONSIDERANDO;**

**PRIMERO:** Es materia de grado la sentencia contenida en la resolución N° 35, expedida con fecha 20 de Diciembre del año 2017, obrante de fojas 515 a 523, que falla declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, planteada por el demandante Gustavo Martínez Juárez, mediante escrito que corre de fojas 52 a 58, y en consecuencia declara nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, de fecha 18 de Marzo del 2009, con Kardex N° 11554, otorgada ante la Notaría Pública María Soledad Pérez Tello, donde aparece que la Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado vende a la Distribuidora Jaimes Gil Sociedad Anónima, el inmueble ubicado en la Avenida 26 de Noviembre N° 838 – (Manzana 22 Lote 14) Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, disponiendo la cancelación del asiento 00005 de la partida N° P03049592 del Registro de Propiedad de Predios de Lima, con costas y costos.-

**SEGUNDO:** La demandada, Luisa Mendoza Meoño viuda de Delgado, en su recurso impugnatorio de apelación señala que la resolución que recurre le agravia por cuanto adolece de los mismos vicios que contenía la anterior sentencia que fuera anulada, concediéndole derecho a la persona del demandante sin que se haya acreditado de modo claro y específico la titularidad o legitimidad que argumenta, por lo que su pretensión impugnatoria se encuentra referida a conseguir la revocatoria de la resolución materia de revisión.

**TERCERO:** El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Como recurso ordinario de impugnación, la apelación se rige por principios específicos que orientan su actuación entre los cuales destacan: el “*Tantum devolutum quantum appellatum*”, y el de la prohibición de la “*reformatio in peius*”. El



primero, estrechamente ligado a los principios dispositivo y de congruencia procesal, significa que el órgano revisor (*Ad quem*) al resolver la apelación deberá pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso. El segundo, que implica el impedimento del órgano revisor de modificar la resolución impugnada empeorando la situación del apelante, salvo que exista apelación o adhesión de la otra parte.

**CUARTO:** Del escrito de demanda se aprecia que el demandante, mediante la acción incoada pretende como pretensión principal, la nulidad absoluta del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compra venta de fecha 18 de marzo del 2009, celebrada entre las demandadas, Luisa Mendoza Meoño Vda. de Delgado en calidad de vendedora y Distribuidora Jaimes Gil S.A. en calidad de compradora, ante la Notaria Pública María Soledad Pérez Tello con Kardex N° 11554, respecto del bien inmueble ubicado en Avenida 26 de Noviembre N° 838, Nueva Esperanza, Distrito de Villa Maria del Triunfo; y como pretensión accesoria, la nulidad del asiento registral correspondiente del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

El demandante argumenta que su fallecida abuela materna Margarita Meoño Montalvo obtuvo el derecho de propiedad del bien inmueble materia compra venta cuya nulidad pretende, el 16 de Enero de 1985 otorgado por el Concejo Provincial de Lima y que al fallecer su citada abuela, su tía Luisa Mendoza Meoño Vda. de Delgado se hizo declarar heredera universal, pese a tener conocimiento de la existencia de otros herederos, dentro de los cuales se encuentra el demandante, procediendo luego a venderlo a su co demandada Empresa Distribuidora Jaimes Gil Sociedad Anónima.

Refiere el demandante: i) encontrarse habitando el inmueble materia de la compra venta por más de 45 años, que era también la vivienda de su señora madre, hija de la dueña casa (su abuela), hasta que falleció prematuramente en un accidente; por lo que continuó viviendo allí al lado de su abuela afrontado los gastos del hogar, y pagos de los servicios, continuando a su cargo desde que falleció su abuela en el año 1987. ii) Que la demandada Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado, su tía nunca pagó los gastos de la casa, ni de la mantención de su abuela, tampoco habitó en la misma casa. iii) Sostiene que estuvo en conversaciones con su tía para que le venda el 50%, sin obtener respuesta y sin haberle dicho que se había hecho nombrar en forma fraudulenta e ilegal única heredera a sabiendas que eran herederos forzosos al igual que ella. Posteriormente de manera sospechosa procede a vender el inmueble a la Distribuidora demandada, que la adquiere sin siquiera visitarla y a sabiendas de que estaba ocupada por otros.



**QUINTO:** La demandada empresa Distribuidora Jaimes, a través de su representante, por escrito de fojas 84 a 87, al contestar la demanda, sostiene: i) Haber adquirido de buena fe el inmueble, teniendo en cuenta la información de los Registros Públicos, en la que aparecía como única propietaria su vendedora, quien le hizo de su conocimiento que la vivienda se encontraba habitada temporalmente por sus sobrinos quienes tenían pleno conocimiento de la venta. ii) El demandante formalizó una denuncia ante la Fiscalía donde acudió a rendir su manifestación. iii) Ante la demora y poca voluntad de retirarse del predio optó por dirigirse a la vendedora quien le manifestó que pronto se retirarían, viéndose obligada a remitirle una carta notarial al demandante, dándole un plazo para la desocupación sin haber obtenido respuesta.

Por su parte, la demandada Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado al contestar la demanda a fojas 101, a través de su representante, sostiene: i) que su poderdante es la única heredera de su causante Margarita Meoño Montalvo, conforme a la Partida número P03049592 del Registro de Sucesiones Intestadas de la SUNARP. ii) Que la señora madre de su representada fallece cuatro años después de la adjudicación del inmueble a su favor, en el domicilio de su poderdante ubicado en el distrito de La Victoria. iii) Es falso que el demandante se haya hecho cargo de los gastos del inmueble desde el fallecimiento de la madre de la demandada; iv) que al tener 18 años el demandante no tenía Partida de nacimiento, que cuando tuvo 20 años de edad efectuó el trámite de inscripción de Partida de Nacimiento ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, habiendo hecho el trámite su medio hermano mayor, puesto que no fue reconocido ni inscrito por su señora madre.

**SEXTO:** La pretensión de nulidad de acto jurídico tiene por finalidad que se sancione un acto jurídico como nulo por no concurrir alguno de los requisitos que para su validez exige el artículo 140° del Código Civil<sup>1</sup>, por lo que el pronunciamiento y análisis que realice el órgano jurisdiccional al respecto, únicamente debe limitarse a la verificación de la validez estructural del acto jurídico en cuestionamiento, determinando si el mismo carece de alguno de los requisitos esenciales para su formación, de conformidad con las causales de nulidad previstas en el artículo 219° del Código Sustantivo. Asimismo, el artículo 222° del Código Sustantivo establece que la declaración de nulidad de un acto jurídico emitida mediante sentencia judicial importa la nulidad de sus efectos jurídicos desde su celebración, esto es, como si nunca hubiera existido.

**SÉTIMO:** Conforme se ha señalado precedentemente, la presente controversia se circunscribe a establecer si la compraventa contenida en la Escritura Pública de fecha 18 de Marzo del 2009, otorgada ante la Notaria Pública de Lima, Doctora María

---

<sup>1</sup> Casación N° 2377-2007-Puno, emitida con fecha 22 de enero de 2008. Así también la Casación N° 973-90-Lima.



Soledad Pérez Tello, a través de la cual, la demandada, Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado, transfiere a favor de la Distribuidora Jaimes Gil Sociedad Anónima, el inmueble ubicado en la Avenida 26 de Noviembre N° 838 – (Manzana 22 Lote 14) Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, se encuentra incurso en la causal de nulidad previstas en los incisos 1), y 3) del artículo 219° del Código Civil, y artículo V del Título Preliminar del Código Civil.

**OCTAVO:** En lo relativo a la causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad invocada, se tiene que tal como se encuentra definido en el artículo 140° del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas. Es decir, la voluntad del interviniente debe estar dirigida a generar un efecto jurídico respecto de las relaciones jurídicas que son materia del acto, por ende la causal prevista en el inciso 1) del artículo 219°, se sustenta en aquellos defectos del acto configurados por la ausencia de voluntad del agente interviniente en el mismo. Así, para que exista voluntad jurídica se requiere de la concurrencia de elementos internos (discernimiento, intención, voluntad) y externos (manifestación); con los elementos internos queda formada la voluntad, la misma que para producir efectos jurídicos requiere ser manifestada. De manera que la ausencia de la declaración de voluntad, a que se refiere la causal de nulidad de acto jurídico, es atribuible a quienes figuran interviniendo en la celebración del negocio, sin que en dicha intervención haya quedado manifestada su voluntad, por falta de discernimiento, como es el caso del incapaz absoluto o de aquellos, también de aquel que es suplantado en su identidad, o cuando de haber sido manifestada la voluntad, aquella no estuvo dirigida a crear, regular o modificar su reglamentación de intereses, como ocurre en el caso de la violencia física utilizada para realizar el acto de autonomía privada. Por lo tanto, la causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad, se presentará cuando en la manifestación de voluntad prestada por uno de los celebrantes del negocio exista la ausencia de alguno de los elementos configurativos de la voluntad jurídica.

**NOVENO:** En el caso de autos en la compra venta que figura inscrita en la Partida P03049592, del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Sur de la SUNARP que en copia legalizada obra a fojas 211, la demandada Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado enajenó a favor de Distribuidora Jaimes Gil S.A., la propiedad del inmueble descrito precedentemente, transferencia que efectuó la vendedora en su calidad de heredera universal de su progenitora Margarita Meoño Montalvo, declarada por Acta notarial de fecha 13 de Junio del 2008; presumiéndose que en dicho acuerdo contractual los contratantes (vendedor y comprador) con plena capacidad y discernimiento expresaron libremente su voluntad de celebrar el citado negocio



jurídico, obligándose el vendedor a transferir la propiedad, y el comprador al pago del precio.

**DÉCIMO:** Sin perjuicio de lo señalado, y contrariamente a lo expuesto por el Juzgador en la sentencia (quinto considerando) la prescindencia de uno de los copropietarios del inmueble en el acto de disposición realizado no configura la causal de falta de manifestación de voluntad, a que se refiere la causal de nulidad prevista en el inciso 1) del artículo 219° del Código Civil negocio jurídico, sino más bien la falta de cualidad de uno de los sujetos contratantes, por ausencia de legitimidad para contratar del sujeto activo de la relación material, que es un defecto o patología que no incide en un supuesto de ineficacia estructural (nulidad) del negocio jurídico, porque aún cuando en el régimen de la copropiedad se exige unanimidad en la decisión de disposición del bien común, la infracción a ésta regla no convierte en nulo o invalido el acto como así se desprende de lo regulado en los artículos 978° y 1669° del Código Civil. En el caso de análisis, el contrato es válido al punto que puede ser ratificado por el copropietario que no intervino en él, situación jurídica que no podría configurarse ante un supuesto de nulidad absoluta; por lo que estimamos como lo hemos hecho en casos similares que el supuesto planteado en éste caso se refiere a una patología distinta, como es la ineficacia del negocio en sentido estricto, que se presenta cuando un contrato es válido, pero el defecto impide que éste pueda desplegar sus efectos jurídicos; consecuentemente, los hechos denunciados no configuran la causal de nulidad del negocio jurídico, por falta de manifestación de voluntad.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que siendo el principal cuestionamiento a la validez de la compra venta celebrada por los demandados, el que los co herederos de la vendedora no intervienen en el citado negocio jurídico, autorizando la compra venta, sin embargo, el demandante no ha acreditado que él u otras personas tengan la calidad de herederos de la fallecida Margarita Meoño Montalvo, conjuntamente con la demandada Luisa Mendoza Meoño Viuda de Delgado; circunstancia que motivara que por sentencia de vista de fecha 21 de abril del 2017, ésta Sala Superior dispusiera que el Juez verifique si el demandante tiene la calidad de heredero, *ya que recién en base a ello podría evaluar los términos de la nulidad del acto jurídico en los términos que se plantea.* Pues, si bien el demandante, ha demostrado tener la condición de heredero respecto de su difunta progenitora, Alicia Juárez Meoño, no ha sucedido lo mismo con relación a la causante, Margarita Meoño Montalvo, frente a la cual sólo tendría un derecho expectatio; contexto en el cual no el argumento bajo el cual pretende la nulidad de la compra venta carece de amparo legal.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Respecto a la segunda causal invocada, se tiene que el inciso 3) del artículo 219° del Código Civil contiene un supuesto de lo que en doctrina se conoce



como la imposibilidad jurídica del contrato. En tal sentido, *“la posibilidad se debe entender sea en sentido físico o material, sea en sentido jurídico. El objeto del contrato es materialmente posible cuando es, en abstracto, susceptible de actuación; el juicio de posibilidad, precisamente, no se refiere a la aptitud concreta de las partes de absolver el compromiso adquirido, sino a la posibilidad de realizar, en abstracto, ese compromiso, así sea haciendo un esfuerzo diligente superior al normal. Cuando el compromiso es posible, en abstracto, el contrato es válido, aun cuando la parte, de hecho, no tenga los medios para cumplir”*<sup>2</sup>. En otras palabras, la imposibilidad física hace alusión a la prestación que tiene por objeto cosas no existentes en la naturaleza o actividades prácticamente irrealizables, mientras que la imposibilidad jurídica se refiere a aquella prestación que tiene por objeto bienes o actividades que no pueden ser deducidos en una relación jurídica.

**DÉCIMO TERCERO:** Dentro de la premisa planteada por el demandante la imposibilidad jurídica estaría configurada en el hecho de no poderse realizar un acto de disposición de un bien sujeto a régimen de una copropiedad por existir otros herederos con igual derecho que la vendedora, sin embargo como ya se ha analizado, el demandante no ha demostrado que tiene la calidad de heredero de la causante, que es un elemento sustancial para definir la nulidad en los términos que ha sido planteada.

Por otro lado, resulta jurídicamente posible el negocio jurídico por cuanto el artículo 1532° del Código Civil, establece que son bienes susceptibles de compraventa, *“los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”*, en éste caso, el inmueble objeto de la compra venta tiene posibilidad física y jurídica; además, al no existir ley expresa que prohíba que impida que el inmueble sublitis pueda ser transferido, dado que la titularidad del demandante no ha sido acreditada, no se ha configura la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible, debiéndose desestimar dicho extremo de la demanda.

**DÉCIMO CUARTO:** En cuanto a la causal de nulidad por contravenir leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres, conforme al artículo V del Título Preliminar del mismo Código Sustantivo, la anotada causal se fundamenta en la limitación a la autonomía de la voluntad de que los negocios jurídicos se celebren contraviniendo normas imperativas como la expresión de orden público; por lo

---

<sup>2</sup> BIANCA, Massimo. Derecho Civil III. El contrato. Traducción de Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés. 2° Edición. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007. p 86, citado por Rómulo Morales Hervias en: MORALES HERVIAS, Rómulo. “La falta de legitimidad en los contratos inoponibles”. Revista Actualidad Jurídica N° 230. Enero 2013. p 13-21.



general, estas nulidades están integradas a las normas prohibitivas provenientes del conjunto del ordenamiento jurídico.

Dentro de un régimen de copropiedad, el artículo 978° del Código Civil<sup>3</sup> prescribe que los actos de uno de los copropietarios que importan el ejercicio de propiedad exclusiva resultan ser válidos, aunque ineficaces, es decir, no producen efectos jurídicos, por cuanto en nuestro ordenamiento jurídico, como regla general, el poder de disposición del sujeto sobre las titularidades de un bien en las que pretende incidir a través de un negocio jurídico, no es considerado como un requisito de validez del mismo sino de eficacia, por ello no concierne a la estructura de la constitución del negocio jurídico sino a su funcionalidad, en orden a lograr el cometido práctico que determinó a las partes a realizar dicho programa negocial<sup>4</sup>.

Por lo tanto, en atención a las consideraciones precedentes, la acción de nulidad incoada, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 200° del Código Procesal Civil: sin perjuicio de exonerar al demandante al pago de costos y costas, por tener razones atendibles para litigar.

Fundamentos por los cuales;

**REVOCARON** la sentencia obrante de fojas 515 a 523, expedida con fecha 20 de Diciembre del año 2017, que falla declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, planteada por el demandante Gustavo Martínez Juárez, mediante escrito que corre de fojas 52 a 58, y en consecuencia declara nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa, de fecha 18 de Marzo del 2009, con lo demás que contiene y es materia de la apelación: y **REFORMÁNDOLA** la declararon **INFUNDADA**; sin costos y costas . En los seguidos por Gustavo Martínez Juárez contra Distribuidora Jaimes Gil Sociedad Anónima y otra sobre nulidad de a acto jurídico, y los devolvieron

**JAEGER REQUEJO**

**AMPUDIA HERRERA**

**TORREBLANCA NÚÑEZ**

---

<sup>3</sup> Artículo 978.- Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.

<sup>4</sup> ARATA SOLÍS, Moisés. "Validez de actos de propiedad exclusiva": Comentario al artículo 978° del Código Civil. En: Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003.