



Expediente : 00714-2011-0-0501-JR-CI-01
Demandante : Marina Quispe Huamán
Demandado : Suly Ureta Joaquín y otra
Materia : Nulidad de Acto Jurídico

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número: 61

Ayacucho, 13 de Octubre del 2023

VISTOS: El presente proceso, en audiencia pública virtual efectuada a través del aplicativo *Google Meet*, oído el informe oral conforme a la constancia que obra en autos; interviniendo como ponente la Señora Juez Superior Tatiana Beatriz Pérez García Blásquez y;

CONSIDERANDO:

I. OBJETO DE APELACIÓN:

Es materia de pronunciamiento por parte de esta Sala Superior, el recurso de apelación interpuesto a folios 890 y siguientes por la demandada Suly Ureta Joaquín, contra la sentencia de fecha 20 de setiembre del 2022, que Falla declarando **FUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Marina Quispe Huamán contra Donatilda Rojas Astovilca y Suly Ureta Joaquín; en consecuencia DECLARA la Nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de mayo del 2011, suscrita entre Donatilda Rojas Astovilca a favor de Suly Ureta Joaquín, respecto del bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ Lote 6-A, de una extensión superficial de 60 m², del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho y ORDENA la cancelación de la Partida N° 11089377 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho -Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho. Con costas y costos del proceso

II. ANTECEDENTES:



- 2.1 Por escrito de folios 17 y siguientes, subsanado a fojas 32 del principal y fojas 90 del cuaderno de excepciones, Marina Quispe Huamán, interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico, pretendiendo se declare la Nulidad de la Escritura Pública de Compra venta de fecha 12 de mayo del 2011, otorgada por la demandada Donatilda Rojas Astovilca a favor de la demandada Suly Ureta Joaquín, por las causales de nulidad previstas en el Art. 219 inc. 4) y 8) del Código Civil y; accesoriamente la cancelación de la Partida Registral N° 11089377 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho.
- 2.2 Por escrito de fojas 176 y siguientes, la demandada Suly Ureta Joaquín deduce las excepciones de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda y, Falta de Legitimidad para Obrar de la Demandante. Luego, mediante escrito de fojas 240 y siguientes, absuelve el traslado de la demanda, solicitando se declare infundada la misma conforme a los argumentos que allí expone.
- 2.3 Por Resolución N° 02 de fecha 10 de setiembre del 2013 -ver fojas 75 del cuaderno de excepciones- se declaró a) Fundada la Excepción de Oscuridad y Ambigüedad en el Modo de Proponer la Demanda, disponiéndose la suspensión del proceso a fin de que la actora subsane los defectos de la demanda advertidos en dicha resolución y, b) Infundada la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de la Demandante.
- 2.4 Habiendo cumplido la demandante con subsanar a fojas 90 del cuaderno de excepciones, los defectos advertidos en la precitada Resolución de fecha 10 de setiembre del 2013; mediante Resolución N° 22 de fecha 10 de octubre del 2014 del cuaderno principal, se declaró saneado el proceso.
- 2.5 Por Sentencia de fecha 20 de setiembre del 2022, se declaró **FUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Marina Quispe Huamán contra Donatilda Rojas Astovilca y Suly Ureta Joaquín; en consecuencia **DECLARA** la Nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de mayo del 2011, suscrita entre Donatilda Rojas Astovilca a favor de Suly Ureta Joaquín, respecto del bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ Lote 6-A, de una extensión superficial de 60 m², del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho y **ORDENA** la cancelación de la Partida N° 11089377 del Registro de Propiedad Inmueble de la



Oficina Registral de Ayacucho -Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho. Con costas y costos del proceso

III. APELACIÓN y ADECUACIÓN DE LA CAUSA AL MODELO DE LA ORALIDAD CIVIL:

La demandada Suly Ureta Joaquín, no encontrándose conforme con la Sentencia expedida en autos, la impugna mediante escrito de fojas 890 y siguientes, pretendiendo se REVOQUE la misma y reformándola se declare infundada, por afectación al debido proceso y al derecho de defensa.

Mediante Resolución N°59 de fecha 01 de setiembre del 2023 -ver fojas 930-, se adecuó el proceso al trámite de la oralidad civil, aprobadas por la Resolución N 015-2020-P-CE-PJ, estableciendo por tanto en base a los agravios alegados en el recurso impugnatorio, los siguientes puntos o reparos que deben ser objeto de debate en esta instancia

- Si la sentencia vulnera el derecho al debido proceso, al no haberse valorado en ella todas las pruebas de manera conjunta
- Si vulnera el derecho de propiedad, toda vez que el documento privado en el que se sustenta la demanda, adolece de falta de manifestación de voluntad de la propietaria Donatilda Rojas Astohuilca y, además el inmueble es distinto al que la demandante plantea su pretensión.

IV. CONSIDERACIONES DEL COLEGIADO:

- 4.1 Que, conforme a lo dispuesto en el Art. 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Esta facultad revisora se encuentra delimitada por el denominado Principio de Limitación¹ en materia recursiva, es decir que el Ad quem solamente debe pronunciarse sobre los agravios expresos contenidos en el recurso de apelación.

¹ Según el Tribunal Constitucional [EXP. N.º 05975-2008-PHC/TC. F.j 5], "El principio de limitación, aplicable a toda la actividad recursiva, le impone al superior o Tribunal de alzada la limitación de sólo referirse al tema del cuestionamiento a través de un medio impugnatorio, es decir el superior que resuelve la alzada no podría ir más allá de lo impugnado por cualquiera de las partes. De lo que se colige que en toda impugnación el órgano revisor solo puede actuar bajo el principio de limitación (tantum apelatum quantum devolutum) que a su vez implica reconocer la prohibición de la reformatio in peius, que significa que el superior jerárquico está prohibido de reformar la decisión cuestionada en perjuicio del inculpaado mas allá de los términos de la impugnación.



- 4.2 Contextualizando los hechos, se tiene de la demanda -ver Fs. 17 y siguientes, así como los escritos de subsanación de fojas 32 y 90 del cuaderno de excepciones-, que la demandante Marina Quispe Huamán, pretende se declare la Nulidad de la Escritura Pública de Compra venta de fecha 12 de mayo del 2011, otorgada por la demandada Donatilda Rojas Astovilca a favor de la demandada Suly Ureta Joaquín, por las causales de nulidad previstas en el Art. 219 inc. 4) y 8) del Código Civil y; accesoriamente la cancelación de la Partida Registral N° 11089377 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho.
- 4.3 A fin de absolver los agravios alegados en el recurso impugnatorio, es importante señalar que las causales de nulidad en la que se sustenta la demanda y sentencia impugnada son las establecidas en el Art. 219 inc. 4) y 8) del Código Civil. Así mismo, es de señalar, que a través de la nulidad de un acto jurídico, lo que se ataca es el acto en sí, por no cumplir los requisitos que la ley exige para su validez; es decir cuando estos requisitos no concurren al momento de la formación del acto jurídico. Así, el precitado Art. 219 del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo cuando:

Inc. 4) Cuando su fin sea ilícito: esta causal se configura cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la Ley. La Corte Suprema precisa que²: “(...) *la causa- fin es ilícita cuando se persigue una finalidad contraria a la ley, es decir cuando se persigue un propósito que ella prohíbe o cuando es contraria al orden público (...)*”

Inc. 8) En el caso del Art. V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa: es la denominada nulidad virtual, la cual se contrapone a las nulidades expresas, al no venir declarada directamente en una norma legal, sino que se deducen o infieren del contenido del acto jurídico, por contravenir el orden público y las buenas costumbres. Esta causal tiene su fundamento en la atenuación de la autonomía de la voluntad por el orden público; por lo cual, para establecer en un caso concreto un supuesto de nulidad virtual, resulta indispensable determinar la norma imperativa que fue contravenida por la autonomía privada, toda vez que las normas de orden público, están integradas por lo general a las normas prohibitivas en las que no se advierte la sanción de nulidad. Así, la

² Casación N°1011-97-Lima



Corte Suprema de Justicia señala lo siguiente:³ *“La anota causal sustantiva de nulidad se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad en razón a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público; estas nulidades no operan automáticamente, sino que los jueces tienen la facultad de declararlas con el sustento de la norma imperativa contravenida por la autonomía privada; por lo general estas nulidades están integradas a las normas prohibitivas provenientes del conjunto del ordenamiento jurídico”.*

- 4.4 La sentencia impugnada declara fundada la demanda interpuesta, básicamente en mérito a los siguientes fundamentos:

“Quinto: (...) De la revisión de los medios probatorios aportados por las partes, así como, de los medios probatorios incorporados de oficio, se tiene que, en el proceso penal por el delito de Estelionato, se ha llegado a determinar la responsabilidad de las demandadas Donatilda Rojas Astovilca y Suly Ureta Joaquin, por la comisión del delito de Defraudaciones – Estelionato (supuesto: venta como propio de bien ajeno), signado con Expediente N° 01725-2013-0-0501-JR-PE-03, en el cual el juez penal de primera instancia como de segunda instancia concluye señalando que la demandada Donatilda Rojas Astovilca transfirió en compraventa a su codemandada Suly Ureta Joaquín el mismo bien inmueble que hace referencia el contrato privado celebrado con fecha 15 de abril de 2011, ello en mérito a que resulta dudoso y cuestionable que en las cartas notariales enviadas por las procesadas hagan referencia al bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz Ñ Lote 6-A. (...) En consecuencia, precisado todo lo anterior, se evidencia que resulta razonable concluir que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa, de fecha 12 de mayo del 2011, suscrita entre Donatilda Rojas Astovilca a favor de Suly Ureta Joaquín, respecto del bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 6-A, de una extensión superficial de 60 m2, del Distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho, fue creado con el ánimo de desconocer o entorpecer los derechos reales que venía ejerciendo la demandante Marina Quispe Huamán y su cónyuge Rone Rojas Cárdenas sobre el inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 6-A; por lo que, la pretensión de nulidad planteada por la accionante debe ser acogida, tanto más si se ha llegado a condenar a las demandadas Donatilda Rojas Astovilca y Suly Ureta Joaquín por la comisión del ilícito penal de

³ Casación N° 1021-96-Huaura



Defraudaciones – Estelionato, en el supuesto de venta de bien ajeno como propio, configurándose así la causal de finalidad ilícita aludida.. Por su parte, con relación a la causal de contravención a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres (...) al acreditarse que con la creación del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha 12 de mayo de 2011, suscrita entre Donatilda Rojas Astovilca a favor de Suly Ureta Joaquín, respecto del bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 6-A, de una extensión superficial de 60 m2, se buscó desconocer o entorpecer los derechos reales (sean de posesión, propiedad u otros) que la demandante Marina Quispe Huamán y su cónyuge Rone Rojas Cárdenas poseían sobre el bien inmueble antes señalado, se evidencia la transgresión de normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres (...)”

- 4.5 De lo transcrito precedentemente, se advierte que la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada, habiendo la A quo señalado las razones mínimas suficientes por las que a su criterio, el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha 12 de mayo del 2011 se encuentra incurso en las causales de nulidad establecidas en el Art. 219 inc. 4) y 8) del Código Civil, en razón de haberse transferido un bien ajeno como propio; lo cual conforme refiere se ha establecido en el Expediente N° 01725-2013-0-0501-JR-PE-03 seguido contra las demandadas por la comisión del delito de Defraudaciones – Estelionato.
- 4.6 Ahora bien, además de que la impugnante no señala cuales son las pruebas fundamentales que no habrían sido valoradas en la sentencia impugnada, se advierte que en ella, la A quo, se ha pronunciado respecto a los siguientes hechos que la impugnante alega como agravios: a) *la falta de manifestación de voluntad de la demandada vendedora en el contrato privado de fecha 15 de abril del 2011, otorgado a favor de la demandante*; señalándose en la sentencia, que dicho argumento de la demandada Suly Ureta Joaquín sustentándose en la declaración jurada de su codemandada -ver fojas 207- no puede ser validado toda vez que en el proceso penal seguido contra las demandadas, mediante Dictamen Pericial de Grafotecnia, se determinó la autenticidad de la firma atribuida a Donatilda Rojas Astovilca en el contrato privado de fecha 15 de abril del 2011 y en el compromiso de futura compraventa de fecha 16 de abril del 2011; b) *el inmueble materia del contrato cuya nulidad se pretende, es distinto al que la demandante plantea en su pretensión*. Al respecto en el quinto fundamento de la sentencia, se precisa que la demandada Suly Ureta Joaquín, cuestiona que en el documento



de fecha 15 de abril del 2011, se establece el acuerdo de compraventa de un terreno de aproximadamente 40 m², ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 10 y no así el predio ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 6-A; precisando al respecto, que en el proceso penal por el delito de estelionato seguido contra las demandadas, se realizó la constatación de fecha 15 de noviembre del 2012, donde se determinó que el bien objeto de controversia es el bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 6-A, habiéndose individualizado dicho inmueble sobre el cual la demandante y su cónyuge estuvieron en posesión en mérito al contrato privado de fecha 15 de abril del 2011; tanto más que no se ha probado que la demandada Donatilda Rojas Astovilca sea también propietaria del inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ lote 10.

- 4.7 Siendo así, se debe desestimar los agravios alegados en el recurso impugnatorio, toda vez que la impugnante se ha limitado a reproducir los argumentos de la demanda sin cuestionar de modo alguno los fundamentos de la sentencia recurrida; no siendo así mismo posible que este colegiado se pronuncie sobre aspectos distintos a los alegados en el recurso impugnatorio como pretende el abogado defensor que efectuó el informe oral, en virtud al principio de congruencia recursal, o plasme argumentos en contrario a los que contiene la sentencia si éstos no fueron rebatidos en el recurso impugnatorio.

V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, los integrantes de la Sala Especializada en lo Civil de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, por unanimidad; **CONFIRMARON** la Sentencia de fecha 20 de setiembre del 2022, que declara **FUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Marina Quispe Huamán contra Donatilda Rojas Astovilca y Suly Ureta Joaquín; en consecuencia **DECLARA** la Nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de mayo del 2011, suscrita entre Donatilda Rojas Astovilca a favor de Suly Ureta Joaquín, respecto del bien inmueble ubicado en la Asociación Basilio Auqui Mz. Ñ Lote 6-A, de una extensión superficial de 60 m², del distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho y **ORDENA** la cancelación de la Partida N° 11089377 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho -Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho. Con costas y costos del proceso, y los devolvieron.



SS.

PÉREZ GARCÍA BLÁSQUEZ

MEDINA CANCHARI

VALDIVIA RODRIGUEZ