



PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA  
PRIMERA SALA CIVIL

---

EXPEDIENTE : 00424-2016-0-2506-JM-CI-02  
DEMANDANTE : YOLANDA PINEDO QUIROZ  
DEMANDADO : MIRIAN AGUIRRE REYES Y OTRA  
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

**SENTENCIA DE VISTA EMITIDA POR LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE  
JUSTICIA DEL SANTA**

**RESOLUCION NÚMERO: DIECIOCHO**

En Chimbote, a los veintiuno de marzo del año dos mil diecinueve, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, emite la siguiente resolución con la asistencia de los señores magistrados que suscriben la presente.

**I.- ASUNTO**

Viene en grado de apelación la resolución número diez, en el extremo que ordena se notifique nuevamente a las demandadas Miriam Margot Aguirre Reyes y Ana María Reyes Granados con la sentencia, en su domicilio real, pese a que con fecha 06 y 08 de junio del 2018, se le notificó en su domicilio procesal; así como, la sentencia contenida en la resolución nueve, de fecha veinte de mayo del dos mil dieciocho, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Yolanda Pinedo Quiroz contra Ana María Reyes Granados y Miriam Margot Aguirre Reyes; en consecuencia, declárese nulo el acto jurídico y la escritura pública que contiene el acto jurídico de compra venta de bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven Villa María Mz M Lote 14 del Distrito de Nuevo Chimbote, celebrado entre las demandadas con fecha el 08 de abril de 2016. Con lo demás que contiene.

**II.- FUNDAMENTOS DEL APELANTE**

La demandante **Yolanda Pinedo Quiroz**, apela la resolución número diez, en base a las siguientes consideraciones: a) La abogada de las demandadas devuelve las cédulas de notificación de Miriam Margot Aguirre Reyes y Ana María Reyes Granados, mediante escrito de fecha 16 de julio de 2018; indicando que, hace un año se encuentra laborando en una institución pública, por lo que ha dejado de ejercer la defensa de dichas demandadas, en el presente caso la abogada ha tenido que informar a sus patrocinadas que se encuentra impedida de ejercer la defensa al momento de haber sido nombrada en la administración pública; sin embargo, la letrada no ha cumplido con dicha obligación, y recién luego de vencido el plazo legal para interponer recurso de apelación, devuelve las cédulas.



La co demandada **Ana María Reyes Granados**, apela la sentencia argumentando lo siguiente: **a)** La sentencia emitida en el proceso, vulnera el artículo 140 numeral 2 del Código Civil; por el cual, el acto jurídico es la manifestación de voluntad a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, siendo que en la escritura de compra venta de fecha 30 de octubre de 2006, no manifestó su voluntad de transferir parte de su propiedad; por lo que, de oficio se debió declarar la nulidad de dicha escritura, más aún si el esposo de la demandante la llevo con engaños a la ciudad de Cajamarca para realizar un préstamo a su favor, pero nunca le dijo que el viaje a Cajamarca era para transferir parte de su propiedad, y que la demandante y su esposo conocían que la recurrente no sabía leer ni escribir, **b)** Tampoco se ha tenido en cuenta que la escritura de fecha 30 de octubre de 2006, se celebró en Cajamarca y no en Nuevo Chimbote, lugar donde queda el bien, y que la escritura carece de testigos a ruego, por ser la demandada iletrada sabiendo solo firmar.

La co demandada **Miriam Margot Aguirre Reyes**, apela la sentencia, en base a los siguientes argumentos: **a)** La venta que carece de efectos legales, considerando que la vendedora es iletrada, es decir que es imposible que haya realizado una venta, tampoco existe un testigo a ruego, produciéndose una ineficacia estructural del acto jurídico en el contrato de fecha 30 de febrero de 2006, razón por la cual el acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 08 de abril de 2016, tiene todos sus efectos legales, **b)** No tuvo conocimiento del trámite administrativo respecto a la subdivisión, pues la demandada Ana María Reyes Granados era iletrada, más aun que la demandante no acredita que se le hubiere notificado con dicho trámite, y que en un proceso de nulidad de acto jurídico no procede discutir la entrega de bien alguno.

### **III.- FUNDAMENTOS DE SALA**

#### **Límites de la apelación**

**1.-** El recurso de apelación, previsto en el artículo 364 del Código Procesal Civil, tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de la parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, en concordancia con el inciso 6) del artículo 139º de la Constitución Política del Perú, referido a la pluralidad de instancias; además, la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, a tenor de lo previsto en el artículo III del título Preliminar del CPC.

**2.-** A diferencia de los jueces de primera instancia "...(...) el tribunal de segunda instancia conoce y decide aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente. No tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; siendo así, solamente puede ser revisado lo apelado, esto es, los agravios referidos por quien impugna, por tanto la labor del colegiado se limita a resolver solamente lo que es materia de expresión de aquellos"<sup>1</sup>.

#### **Respecto al recurso de apelación interpuesto contra la resolución número nueve:**

---

<sup>1</sup> Sentencia recaída en el Exp. N° 2541-2006 expedida por la Primera Sala Civil con sub especialidad Comercial de la Corte Superior de Lima.



3.- A través del escrito de fecha 16 de julio de 2018, que obra a folios 185, la abogada Olenca Elizabeth Medina Ramos, procede a devolver las cédulas de notificación pertenecientes a la notificación con la sentencia de las demandadas Ana María Reyes Granados y Mirian Margot Aguirre Reyes; alegando que, hace aproximadamente un año ya no es abogada de las demandadas, por encontrarse laborando como especialista legal en una entidad pública en la ciudad de Huaraz; por tanto, ha dejado de ejercer la defensa particular, desconociendo el paradero de las demandadas, solicitando se les emplace en su domicilio real.

4.- El Juez del proceso mediante la resolución apelada (número diez), ordena se notifique nuevamente con la sentencia a las demandadas Ana María Reyes Granados y Mirian Margot Aguirre Reyes, en sus respectivos domicilios reales, acto procesal con el cual la parte demandante no se encuentra conforme, pues señala que el mismo le causa agravio, toda vez, que la abogada debió informar oportunamente a las demandadas su imposibilidad de asesorarlas, pero es el caso que espero a que se emitieran varias resoluciones para hacerlo, y cuando el plazo para apelar la sentencia ya había vencido.

5.- En efecto, revisados los actuados, se aprecia que las demandadas Ana María Reyes Granados y Mirian Margot Aguirre Reyes, han sido notificadas con la sentencia en la casilla electrónica y casilla procesal de la letrada Olenca Elizabeth Medina Ramos; ante ello, resulta evidente que la citada abogada no ha observado el cumplimiento de los deberes de probidad, lealtad respecto a sus patrocinados, así como de colaboración diligente en el proceso, informando oportunamente de la imposibilidad de asesorar legalmente a las demandadas; sin embargo, dicha inobservancia de los deberes contenidos en el artículo 109 del Código Procesal Civil, de ninguna manera pueden perjudicar a las partes procesales que no tomaron conocimiento del contenido de la sentencia, considerando que la notificación judicial es aquel acto procesal cuyo principal objetivo es que las partes intervinientes en un proceso judicial, tomen conocimiento de las resoluciones judiciales emitidas en el marco del mismo, a fin de que estas puedan ejercer su derecho de defensa en el ámbito del debido proceso.

6.- En tal sentido, al haberse ordenado se notifique nuevamente a las demandadas con la sentencia en su domicilio real, se garantiza el derecho de defensa de la parte demandada, lo que cobra vital importancia en el proceso, toda vez, tal derecho atraviesa transversalmente a todo el proceso judicial, cualquiera sea su materia, siendo consustancial a la idea de un debido proceso, y que si bien lo ordenado en la resolución apelada, se origina en la negligencia de la abogada en omitir informar su impedimento de ejercer la defensa, ello ha sido sancionado por el Juzgador en la venida en grado, razones por las cuales corresponde desestimar el agravio de la apelante y confirmar la recurrida.

#### **Respecto a la apelación interpuesta contra la sentencia:**

#### **Teoría General de la Nulidad de los Actos**

7.- Dicha Teoría comprende los supuestos de hecho que constituyen actos inválidos o ineficaces, esto es, aquellos actos jurídicos que para el derecho están afectados de algún vicio relevante y por lo mismo no producen los efectos jurídicos propuestos por los agentes, no pudiendo los actos jurídicos afectados con



nulidad permanecer subsistiendo al haber sido repudiados por el ordenamiento jurídico en atención al interés colectivo de la sociedad; siendo esto así, la nulidad constituye una sanción que persigue a los actos jurídicos incurridos en las causales expresamente estipuladas en la ley, concepto que guarda estrecha relación con lo previsto por el artículo 219 del Código Civil.<sup>2</sup>

8.-La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, en la Casación N° 886-2015 Lima, establece que: “Tratándose de un proceso de Nulidad de acto jurídico, se debe precisar que el acto jurídico está determinado por la manifestación de la voluntad destinada a producir un efecto jurídico, y excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo 219 del Código Civil; ineficacia sustentada en el Principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso jure o absoluta, no pudiendo confirmar por acto posterior; e ineficacia funcional, por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada pueda perfeccionarlos mediante su confirmación, cuyos elementos los encontramos en el artículo 221 del Código precitado.”

#### **Análisis del caso concreto**

9.- Del escrito postulatorio de demanda obrante a folios 11 a 14, modificada por escrito de folios 83 a 86, doña Yolanda Pinedo Quiroz demanda la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de compra y venta de fecha 08 de abril de 2016, por la cual doña Ana María Reyes Granados transfiere a doña Miriam Margot Aguirre Reyes, la totalidad del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Villa María manzana M1 Lote 14, con un área total de 288.70m<sup>2</sup>, cuando mediante escritura de compraventa de fecha 30 de octubre de 2006, doña Ana María Reyes Granados, transfirió a la demandante 150.75 m<sup>2</sup> del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Villa María Manzana M1 Lote 14 de Nuevo Chimbote, área en mención que forma parte de los 288.70 m<sup>2</sup> del lote de terreno ubicado en la manzana M1 Lote 14, solicitando se cumpla con la nulidad de dicha escritura por la causal de objeto jurídicamente imposible; debiendo además, ordenar la nulidad del asiento registral 0007 de la partida electrónica N° P09064111, y la entrega del bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven M1 Lote 14B de Nuevo Chimbote.

10.-Según la sentencia impugnada el Juez ha declarado fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Yolanda Pinedo Quiroz; en consecuencia, Nulo el acto jurídico y la escritura pública que lo contiene, del acto de compra y venta del bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven Villa María, manzana M Lote 14 del distrito de Nuevo Chimbote, celebrado entre las demandadas el 08 de abril de 2016, ordenándose la cancelación del asiento registral N° 00007 de la Partida N° P09064111 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chimbote, así como la entrega de parte del bien que ocupa una extensión de

---

<sup>2</sup> Casación N° 2731-2012-Lima Norte, Fundamento 13)



150.75m<sup>2</sup>, área que se encuentra técnica y claramente delimitada según los planos anexados a la demanda a favor de la demandante. Con costas y Costos.

### **Causal de Nulidad de acto jurídico: Objeto físico o jurídicamente imposible**

11.- En relación a la causa del objeto físico o jurídicamente imposible contemplado en el artículo 219 Inciso 3 del Código Civil, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la Casación N° 338-2011-Arequipa, señala: "(...) el acto jurídico es nulo cuando su objeto es físicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas; mientras que es jurídicamente imposible cuando en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no pueden 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 ordenamiento jurídico para la obtención del resultado,(...)".

12.- De los medios probatorios aportados al proceso, se aprecia que con fecha 30 de octubre de 2006, las partes procesales: doña Ana María Reyes Granados (vendedora) y doña Yolanda Pinedo Quiroz (compradora), celebran contrato de compra y venta, por el cual la vendedora en su calidad de propietaria del lote de terreno número 14, manzana M', ubicado en el PP.JJ Villa María del Distrito de Nuevo Chimbote, da en venta real y enajenación perpetua, una fracción del mismo, consistente en 150.75M<sup>2</sup>, a favor de la compradora, por la suma de Tres Mil Nuevos Soles (véase folios 20 a 21); apreciándose además, de la copia literal del citado inmueble (véase folio78) que el área total del mismo es de 288.7M<sup>2</sup>. Asimismo, con fecha 08 de abril de 2016, doña Ana María Reyes Granados (vendedora) celebra con doña Miriam Margot Aguirre Reyes (compradora), una compra y venta de la totalidad del lote de terreno antes citado, es decir de los 288.7M<sup>2</sup> (véase folios 18 a 19).

13.- En tal sentido, queda evidenciado que doña Ana María Reyes Granados al enajenar la totalidad del lote de terreno número 14, manzana M', ubicado en el PP.JJ Villa María del Distrito de Nuevo Chimbote, esto es, de los 288.7M<sup>2</sup>, a favor de doña Miriam Margot Aguirre Reyes, a través del contrato de compra venta de fecha 08 de abril de 2016, del cual con fecha 30 de octubre de 2006, había transferido a favor de doña Yolanda Pinedo Quiroz, 150.75M<sup>2</sup>, incurrió en la causal de nulidad de acto jurídico contenido en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil, esto es, su objeto resultaba física o jurídicamente imposible, pues no es posible jurídicamente transferir aquello de lo que no es propietario, configuración de dicha causal que queda corroborada con la memoria descriptiva del bien inmueble su litis, plano perimétrico del lote de terreno, plano de subdivisión del lote de terreno, así como con la Resolución Gerencial N° 779-2008-MDNCH/GIDU de fecha 27 de noviembre de 2008, documentales que obran a folios 25 a 34, respectivamente.

14.- La parte co demandada, manifiesta como agravio que en la escritura de compra venta de fecha 30 de octubre de 2006, doña Ana María Reyes Granados, no manifestó su voluntad de transferir parte de su propiedad; por lo que, de oficio se debió declarar la nulidad de dicha escritura, pues el esposo de la



demandante la llevo con engaños a la ciudad de Cajamarca para realizar un préstamo a su favor, pero nunca le dijo que el viaje a Cajamarca era para transferir parte de su propiedad, y que la demandante y su esposo sabían que la recurrente no sabía leer ni escribir, es decir la vendedora es iletrada, produciéndose una ineficacia estructural en el acto jurídico de fecha 30 de octubre de 2006, pues tampoco existe un testigo a ruego, razón por la cual el acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 08 de abril de 2016, tiene todos sus efectos legales.

**15.-** De la escritura pública de compra venta de una fracción (150.75M2) del lote de terreno ubicado en la manzana M' Lote 14 del PP.JJ Villa María del Distrito de Nuevo Chimbote, que obra a folios 20 a 21; se aprecia que, efectivamente dicho acto jurídico se celebró en la ciudad de Cajamarca; sin embargo, en dicho documento el notario ante el cual extiende la escritura pública, deja constancia: "(...) que las otorgantes, son peruanas, mayores de edad, sufragantes en las últimas elecciones generales con domicilios, documentos nacionales de identidad, y demás calidades personales que se expresan en la minuta, inteligentes en el idioma castellano, con capacidad legal, conocimiento bastante y libertad completa para otorgar, lo cual comprobé al examinarlos de conformidad con la Ley del Notariado" ; verificándose además, que quien suscribe dicha escritura es doña Ana María Reyes Granados y doña Yolanda Pinedo Quiroz, es decir existe una ausencia de probanza de la falta de manifestación de la voluntad de la vendedora en el contrato de folios 20 a 21, alegada por la apelante, tampoco se ha probado que la vendedora Ana María Reyes Granados es una persona analfabeta, tanto más si al finalizar dicho contrato las partes procesales firmaron la escritura en señal de conformidad.

**16.-** Finalmente, respecto a la entrega del bien inmueble sub Litis, dispuesta en la sentencia venida en grado, la parte demandada señala como agravio que, en estos procesos de nulidad de acto jurídico no procede la entrega del inmueble; no obstante, de los medios probatorios aportados al proceso, se verifica que doña Yolanda Pinedo Quiroz mediante la carta notarial de folios 73 a 74, requiere a la demandada Ana María Reyes Granados se desocupe el inmueble sub Litis, siendo que la demandada Miriam Aguirre Reyes admite encontrarse en posesión de todo el predio, negándose a desocupar los 150.73M2; por ende, habiéndose acreditado la nulidad del contrato de fecha 08 de abril de 2016, corresponde ordenar la entrega del inmueble en la fracción que le corresponde a la demandante; por ende debe desestimarse el agravio de la parte demandada, y confirmar la sentencia apelada.

#### **IV.- PARTE RESOLUTIVA**

Por las consideraciones expuestas, dispositivos jurídicos mencionados y lo establecido por el artículo cuarenta de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa;

**RESUELVE:**



1) **CONFIRMAR** el auto contenido en la resolución número diez, en el extremo que ordena se notifique nuevamente a las demandadas Miriam Margot Aguirre Reyes y Ana María Reyes Granados con la sentencia, en su domicilio real, pese a que con fecha 06 y 08 de junio del 2018, se le notificó en su domicilio procesal

2) **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución la resolución nueve, de fecha veinte de mayo del dos mil dieciocho, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Yolanda Pinedo Quiroz contra Ana María Reyes Granados y Miriam Margot Aguirre Reyes; en consecuencia: declárese nulo el acto jurídico y la escritura pública que lo contiene, del acto jurídico de compra venta de bien inmueble ubicado en el Pueblo Joven Villa María Mz M Lote 14 del Distrito de Nuevo Chimbote, celebrado entre las demandadas con fecha el 08 de abril de 2016. Con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase a su juzgado de origen. Interviniendo como Juez Superior Ponente, Samuel Sánchez Melgarejo.

**S.S.**

**SANCHEZ MELGAREJO, S.**

**PEREZ SANCHEZ, C**

**PLASCENCIA CRUZ, C.**