

Materia: Nulidad de acto jurídico

SUMILLA: La imposibilidad jurídica (causal de nulidad) en que en un plano de la realidad jurídica las reglas negociables no puede ser ejecutadas a razón de que el pacto puede ser contrario al ordenamiento jurídico.

Sentencia de Vista.

Expediente : 2016-979-0-1001-JR-CI-05
Demandante : Harol Letona Vargas.
Demandada : Ceferina Pareja Chara.
Procede : Quinto Juzgado Civil de Cusco.
Jueza Ponente : Sra. Holgado Noa

Resolución N°39

Cusco, 21 de julio de 2021

VISTO el presente proceso venido en grado de apelación de sentencia.

I.- MATERIA DE APELACIÓN:

La Sentencia contenida en la resolución N° 27 de fecha 14 de marzo de 2018 que resuelve declarar:

1.- DECLARAR FUNDADA en parte la demanda interpuesta por NURY LETONA VARGAS Y HAROLD LETONA VARGAS contra LEONARDO CHARA MORMONTOY, CEFERINA PAREJA CHARA, GABRIEL APREJA CHARA y FAUSTINA MERMA NINANTAY sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE Y ACUMULATIVAMENTE CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL. Por tanto:

1.1. FUNDADA en parte la pretensión de Nulidad de acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de 28 de marzo de 2016 sobre Resolución de Contrato de compra venta otorgada por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay; esto es FUNDADA POR LA CAUSAL DE OBJETO JURIDICAMENTE IMPOSIBLE E **INFUNDADA** por las causales FIN ILICITO y DE CONTRAVENCIÓN AL ORDEN PÚBLICO Y BUENAS COSTUMBRES.

1.2. FUNDADA la pretensión de Nulidad del documento consistente en la minuta y escritura pública de de 28 de marzo de 2016.

1.3. FUNDADA la pretensión de Cancelación de asiento N° 21, de la partida N° 02074885 del Registro de Predios Rurales, de la Zona Registral N° X Sede Cusco.

2. En consecuencia DECLARO la invalidez :

2.1. Del acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016, celebrada por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay, por tanto sin efecto alguno la resolución de contrato aludida.

3.- ORDENO se anote la presente sentencia y la declaración de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016 celebrada por Leonardo Amar



Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay por la que se resuelve por mutuo disenso el contrato de compra venta de derechos y acciones sobre el inmueble Chingo Grande del distrito de Saylla, Valle del Huatanay antes del distrito de Saylla, ahora del distrito de San Jerónimo celebrado por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara de una parte y por Nury Letona Vargas y Harold Letona Vargas, en el documento consistente en la minuta y escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016 existente en el legajo del Notario Jorge Oswaldo Bustamante Aragón, debiendo dirigirse el oficio correspondiente para dicho fin.

Y CANCELÉSE asiento N° 21, de la partida N° 02074885 del Registro de Predios Rurales, de la Zona Registral N° X Sede Cusco.

4.- IMPROCEDENTE la demanda reconvenzional sobre Resolución de Compra Venta de Derechos y Acciones contenido en la minuta y escritura pública de fecha 11 de julio de 2005 interpuesta por Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay contra Nury Letona Vargas y Harold Letona Vargas"

II.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Los demandados Ceferina Pareja Chara y Leonardo Amar Mormontoy interponen recurso de apelación, con el argumento de que los demandantes nunca han ejercido la posesión del bien, razón por la cual estos tuvieron que resolver el contrato con su anterior vendedor, además para que pretender la causal de imposibilidad jurídica estos tendrían que haber poseído el bien.

Los demandados Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay interponen recurso de apelación con el argumento de que los demandantes nunca han posesión el bien, además de que el bien no existe físicamente por ende no es posible amparar la causal aludida.

III.- FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO

3.1 Cuestión Previa

3.1.1 Debe precisarse que el presente proceso cuenta con una Sentencia de Vista que fue susceptible de recurso de casación, habiéndose declarado nula la misma, considerando que la causal de nulidad que fue declarada fundada en su oportunidad fue la de objeto físicamente y, jurídicamente imposible y, NO la de falta de manifestación de la voluntad que fue analizada por la Sala Civil, evidenciando incongruencias en dicha Sentencia de vista relacionado sobre todo a las causales pretendidas, no habiéndose realizado ninguna valoración sobre el fondo de la controversia.

3.1.2 Asimismo, debe precisarse que ambas apelaciones están solamente ligadas al extremo de la Sentencia que declarada fundada en parte la demanda respecto de la causal de objeto físicamente y, jurídicamente imposible, habiendo quedado los demás extremo de la Sentencia consentidos.; razón por la cual este Tribunal se ceñirá al extremo apelado.

3.2 Antecedentes



- 3.2.1 Nury Letona Vargas y, Harold Letona Vargas interponen demanda de nulidad de acto jurídico respecto del documento de fecha 28 de marzo de 2016 celebrado por los demandados Leonardo Chara Mormontoy, Ceferina Pareja Chara, Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay y, de forma acumulativa la cancelación de asiento registral.
- 3.2.2 El argumento de su demanda es que estos adquirieron vía compraventa en fecha 11 de julio de 2005 el 4.1616% de derechos y, acciones equivalente a 253.00 m2 del predio rústico Chingo Grande del distrito de Saylla de sus anteriores propietarios Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara, precisando que tomaron posesión del predio en el año 2005,
- 3.2.3 Señalan que dicho predio originalmente pertenecía a los demandados Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay, pero estos fueron vendiendo sus derechos y, acciones a terceras personas, empero, a pesar de que los demandados Leonardo Chara Mormontoy y, Ceferina Pareja Chara habrían vendido dicho predio a los demandantes, estos en fecha posterior devolvieron el bien a los co demandados Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay, ello cuando el mismo ya no les pertenecía.

3.2 De la absolución de puntos controvertidos

3.2.1 Se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

1. Determinar si el documento materia de nulidad de fecha 28 de marzo de 2016 se encuentra inmersa en la causal de nulidad prevista por la norma del artículo 219 numeral 3, ello es que el objeto sea física y, jurídicamente imposible.
2. *Determinar* si existen errores en la tramitación del proceso que imposibilitan el pronunciamiento de fondo.
3. *Determinar* si la Sentencia impugnada se encuentra incurso en alguna causal de nulidad: I) Por defecto de motivación o ii) Por indebida valoración de pruebas.

3.2.2 Sobre "***Determinar si el documento materia de nulidad de fecha 28 de marzo de 2016 se encuentra inmersa en la causal de nulidad prevista por la norma del artículo 219 numeral 3, ello es que el objeto sea física y, jurídicamente imposible***".

3.2.3 Sobre la causal prevista en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil debemos referir que

El Acto Jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. ***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 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 jurídico para la obtención de un resultado¹.

- 3.2.4 Entonces, debemos señalar que "la posibilidad jurídica está referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico".
- 3.2.5 En el caso de autos, ha quedado acreditado que los demandantes en fecha **11 de julio del año 2005** – folios 5- han adquirido de los demandados Leonardo Amar Mormontoy y, Ceferina Pareja Chara una proporción de 4.616% del predio denominado "Chingo Grande" que equivale a 253.00 m2 – folios 6-. **Dicho documento se encuentra vigente en vista de que este no ha sido cuestionado en vía de acción.**
- 3.2.6 De otro lado se encuentra el documento materia de nulidad suscrita entre los demandados Leonardo Amar Mormontoy y, Ceferina Pareja Chara (vendedores de los demandantes) y, los co demandados, Gabriel Pareja Chara y, Faustina Merma Ninantay de fecha **28 de marzo de 2016, en el cual ambas partes deciden resolver el contrato de compra venta suscrito entre las mismas partes respecto de la proporción de 4.616% del predio denominado "Chingo Grande" que equivale a 253.00 m2 de fecha 28 de enero de 2003, señalando que no se habría transferido físicamente la propiedad a los compradores ahora demandados Leonardo Amar Mormontoy y, Ceferina Pareja Chara.**
- 3.2.7 En ese contexto, es evidente que los demandantes desde el año 2005 al habersele transferido el bien, adquirieron la titularidad del mismo, **por lo que los demandados NO podrán suscribir ningún tipo de documento** disponiendo de dicho bien posterior a esa fecha, **ya que estos conocían perfectamente que el mismo ya habría salido de su disposición por haberlo transferido, por ende el documento materia de nulidad del año 2016**

¹ Casación 338-2011, Arequipa

<https://lpderecho.pe/composicion-interna-organica-estructural-negocio-juridico-casacion-338-2011-arequipa/>

(posterior a la compra de los demandantes), se convierte en una imposibilidad jurídica considerando que no existe conformidad de lo convenido en ese documento con el ordenamiento jurídico, ya que dicha resolución de contrato se ha dado fuera del marco de las normas que regulan dicha institución, porque la consecuencia que los otorgantes han propuesto y celebrado son de un efecto jurídico diferente al que la ley prevé para el caso de autos y, por tanto nunca se producirá el resultado querido; deviniendo como se ha mencionado en un imposible jurídico.

3.2.8 Por ende, si en un determinado acto jurídico no concurre con los elementos y, presupuestos determinados para su validez este debe ser declarado nulo.

3.2.9 En lo que concierne a los argumentos de los apelantes de que los demandantes nunca habrían poseído el bien y, que contrario sensu los demandados Leonardo Amar Mormontoy y, Ceferina Pareja Chara han pretendido devolver el dinero, **ESTOS NO serían suficientes ni justificantes para no declarar la nulidad del documento, en vista de que** si el demandante posee o no el bien no es relevante para el caso de autos, considerando que la pretensión demandada no tiene por finalidad la entrega de la posesión, sino simplemente corresponde verificar si el documento materia de proceso contiene los requisitos válidos para que surta efectos, razón por la cual la devolución de dineros o en si este poseía o no el predio, no tendrían coherencia con la pretensión dilucidada, más aún cuando se ha verificado que existe un vicio en el acto jurídico materia de proceso. De otro lado el argumento de que el bien no tendría dichas dimensiones y que a la fecha tal como se ha vendido no existiría, ese argumento tampoco justifica la resolución de contrato entre las partes, ya que contrariamente en el documento materia de nulidad se precisa que se debe “restituir el bien a los titulares primigenios” lo que denotaría que el predio existe y, se encuentra identificado, ya que estos tampoco podrían haber resuelto el contrato pactando la devolución de algo que no existe siendo pues incongruente dicho argumento.

3.2.10 Sobre los puntos controvertidos referidos a “**Determinar si existen errores en la tramitación del proceso que imposibilitan el pronunciamiento de fondo**”, y, a “**Determinar si la Sentencia impugnada se encuentra incurso en alguna causal de nulidad: I) Por defecto de motivación o ii) Por indebida valoración de pruebas.**”

3.2.11 Revisado el expediente se evidencia que la Sentencia se encuentra debidamente motivada en el extremo apelado y, no existen defectos de trámite considerando que tampoco los apelantes ha aducido alguna situación al respecto.

3.3 Por ende, corresponde **CONFIRMAR** la apelada en el extremo apelado.

- 3.4** Respecto de los costos y, costas, se evidencia que en la parte considerativa de la Sentencia se ha resuelto que dichos pagos le corresponden a la parte vencida, en la parte resolutive de la Sentencia no se ha consignado **razón por la cual debe integrarse dicho extremo.**

DECISIÓN: Por los fundamentos expuestos y en uso de la facultad conferida a las Magistradas de esta Sala por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, administrando justicia a nombre de la Nación **RESUELVEN:**

- 1.- **INTEGRAR** la Sentencia contenida en la resolución N° 27 de fecha 14 de marzo de 2018 en los extremos de los costos y costas, **debiendo entenderse la Sentencia con “Costos y, costas”.**
- 2.- **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la resolución N° 27 de fecha 14 de marzo de 2018 en **el extremo que resuelve declarar:**

1.- DECLARAR FUNDADA en parte la demanda interpuesta por NURY LETONA VARGAS Y HAROLD LETONA VARGAS contra LEONARDO CHARA MORMONTOY, CEFERINA PAREJA CHARA, GABRIEL APREJA CHARA y FAUSTINA MERMA NINANTAY sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE Y ACUMULATIVAMENTE CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL. Por tanto:

1.1. FUNDADA en parte la pretensión de Nulidad de acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de 28 de marzo de 2016 sobre Resolución de Contrato de compra venta otorgada por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay; esto es **FUNDADA POR LA CAUSAL DE OBJETO JURIDICAMENTE IMPOSIBLE**

1.2. FUNDADA la pretensión de Nulidad del documento consistente en la minuta y escritura pública de de 28 de marzo de 2016.

1.3. FUNDADA la pretensión de Cancelación de asiento N° 21, de la partida N° 02074885 del Registro de Predios Rurales, de la Zona Registral N° X Sede Cusco.

2. En consecuencia **DECLARO** la invalidez :

2.1. Del acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016, celebrada por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay, por tanto sin efecto alguno la resolución de contrato aludida.

3.- ORDENO se anote la presente sentencia y la declaración de nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016 celebrada por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara; y Gabriel Pareja Chara y Faustina Merma Ninantay por la que se resuelve por mutuo disenso el contrato de compra venta de derechos y acciones sobre el inmueble Chingo Grande del distrito de Saylla, Valle del Huatanay antes del distrito de Saylla, ahora del distrito de San Jerónimo celebrado por Leonardo Amar Mormontoy y Ceferina Pareja Chara de una parte y por Nury Letona Vargas y Harold Letona Vargas, en el documento consistente en la minuta y escritura pública de fecha 28 de marzo de 2016 existente en el legajo del Notario Jorge Oswaldo Bustamante Aragón, debiendo dirigirse el oficio correspondiente para dicho fin. Y CANCELÉSE asiento N° 21, de la partida N° 02074885 del Registro de Predios Rurales, de la Zona Registral N° X Sede Cusco" Y los devolvieron. **T.R. y H.S.**

S.S



VELASQUEZ CUENTAS
FIRMA DIGITAL

HOLGADO NOA
FIRMA DIGITAL

FARFAN QUISPE
FIRMA DIGITAL