



EXPEDIENTE N° : 00211-2021-0-3101-JR-CI-01
JUEZ : NOE PEDRO NAVARRO CHAVEZ
ESPECIALISTA : BRENDA NATALY ASTUDILLO PALACIOS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
DEMANDANTE : YONI HIDALGO OLAYA
DEMANDADO : MAURO MENDIETA CASTAÑEDA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIEZ

Sullana, veintinueve de
noviembre de dos mil veintiuno.-

VISTOS: Los autos puestos a despacho para resolver; advirtiendo la insubsistencia de impedimentos procesales para tales fines y, saneado en su totalidad, se procede conforme a ley; **CONSIDERANDO:**

I. ANTECEDENTES.-

- a) **DE LA PRETENSIÓN:** Conforme al acto postulatorio contenido en la demanda presentada con fecha 06 de abril de dos mil veintiuno; el ciudadano **YONI HIDALGO OLAYA** acude a esta judicatura a fin de obtener mediante sentencia firma, la nulidad del acto jurídico, consistente en la escritura pública N°461 de fecha 16 de julio de 2020, celebrado por las personas y ahora demandados **JUANA LIDIA LEIVA VEGA, MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** y **NESTOR FERIA MADRID**; el cual versa sobre la venta de propiedad del bien inmueble que a la fecha viene ocupando el demandante, en virtud del contrato de alquiler que celebro con los dos primeros. Acto suscrito ante notario de Piura Rómulo Cevasco Caycho. Accesoriamente, pretende el pago por daños y perjuicios ocasionados y el pago de costas y costos del proceso.
- b) **FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA:** Según refiere el demandante, en virtud del contrato de alquiler de bien inmueble, suscrito entre su persona y el señor **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** (en calidad de Propietario del bien materia del contrato del alquiler), desde el 04 de mayo de 2017 adquirió por un periodo de siete años, los derechos de uso y disfrute sobre la parcela ubicada en Área Agrícola denominada Predio Campos Municipales CD-42-19-86 con R.C. 15867 C.P/Parcela con U.C. 15867 inscrito en la Partida Registral N°04004321, del Sector "Cola de Alacrán de Cieneguillo



Centro - La Lechera. No obstante, con fecha 16 de julio de 2020, antes del cumplimiento de su contrato, el ahora ex propietario del bien inmueble **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA**, ha vendido su propiedad a la persona de **NESTOR FERIA MADRID**, lo cual, considera es un acto jurídicamente inválido y por tanto nulo, teniendo en cuenta la preexistencia de su contrato de alquiler y la promesa de venta preferente fecha por el ahora ex titular del bien inmueble en cuestión. Lo cual, le viene generando daños y perjuicios, tanto patrimoniales como morales.

c) **DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Por su parte el demandado **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** ha negado los hechos expuestos por el demandado, alegando básicamente que, los presupuestos de nulidad del referido acto jurídico, aducidos por el demandante no se cumplirían en los hechos, puesto que, el acto jurídico en cuestión cumple con todos los requisitos de validez formal y sustancial, por lo que la demanda debe ser desestimada. Por su parte el demandado **NESTOR FERIA MADRID**, formula las mismas posturas del demandado Mauro Mendieta Castañeda, pero agrega ser tercer adquirente de buena fe; en virtud a que en ningún momento ha tenido conocimiento del contrato de alquiler aducido por el demandante, máxime si el mismo nunca fuere inscrito en los registros públicos; razón por la cual deberá declararse infundada la demanda. Finalmente la demanda **JUANA LIDIA LEIVA VEGA** ha solicitado mediante excepción su exclusión del proceso, al no tener legitimidad pasiva sobre la pretensión, en virtud de que su participación en el Acto Jurídico, cuya nulidad se pretende, solo se debe a sus facultades de representación del titular del bien materia sub Litis.

d) **DEL ITINERARIO DEL PROCESO:** Mediante resolución número dos de fecha veintiséis de abril de 2021, se expide auto admisorio a través del cual se ha dado inicio al trámite de la demanda interpuesta por el ciudadano **YONI HIDALGO OLAYA**, corriéndose traslado a las partes demandantes, por el término de Ley. En razón a ello, conforma obra de autos de folios 153 a 169; 183 a 195; y, 199 a 211 respectivamente, las partes demandantes **JUANA LIDIA LEIVA VEGA, MAURO MENDIETA CASTAÑEDA y NESTOR FERIA MADRID**, han comparecido al proceso contestando la demanda y entre otros solicitando la nulidad de su admisión y otras excepciones relacionadas a su procedencia. Seguidamente, con resolución cuatro de fecha 22 de junio de 2021, se tiene por contestada la demanda, por parte de los citados demandados, y



por formulada la excepción de incompetencia territorial. Conforme obra en autos de folios 281 al 290, mediante resolución uno de fecha 17 de agosto de 2021, expedida en el cuaderno de Excepción (Incidente 42), se declaró infundada la nulidad planteada por Juana Lidia Leiva Vega, infundada la excepción de incompetencia territorial formulada por Juana Lidia Leiva Vega y Mauro Mendieta Castañeda (Decisión materia de aclaración mediante Resolución ocho a folios 334), fundada la falta de legitimidad pasiva para obrar de **JUANA LIDIA LEIVA VEGA**, y Por saneado el proceso al advertirse una relación jurídico procesal válida. Posteriormente, con resolución seis de fecha quince de septiembre de 2021, obrante de folios 305 a 308 se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios descritos en ella (fs. 305 a 306), y se ha requerido la presentación en su original o copias certificadas de ciertos documentos para su debida admisión. Es así que, mediante resolución siete, de fecha seis de octubre de 2021, se tiene por cumplida la presentación de las documentales solicitadas en su original o copia certificada, y se fija fecha para la audiencia de pruebas, la cual ha sido realizada con fecha 10 de noviembre de 2021, conforme consta de acta de audiencia inserta a folios 337, en donde además se ha dispuesto que una vez presentados los alegatos de las partes, con o sin ellos, pasen los autos a despacho para sentenciar.

II. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN.-

§ Sobre la Tutela Procesal Efectiva.

PRIMERO: Conforme lo prescribe el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil: *"Toda persona tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"*. En atención a este derecho reconocido a su vez por nuestra Constitución, se garantiza el libre acceso a los Órganos Jurisdiccionales a fin de que a través de un debido proceso los conflictos de intereses y las incertidumbres jurídicas sean resueltos mediante una decisión motivada, definitiva y ejecutable. Así, el Tribunal Constitucional ha precisado que *"el derecho a la Tutela Jurisdiccional es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o*



disuada irrazonablemente y, (...) el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales"¹.

§ De la finalidad del proceso y de la carga procesal

SEGUNDO: La finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, siendo su finalidad abstracta lograr la paz social en justicia, conforme lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

El artículo 196° del Código Procesal Civil, "***La carga de la prueba corresponde a quien alega un hecho o a aquel que los contradice, salvo disposición en contraria***", en este entender, la presente sentencia se emite valorando en forma conjunta los medios probatorios ofrecidos por las partes y los incorporados válidamente al proceso, de acuerdo a una apreciación razonada.

§ Delimitación del petitorio.-

TERCERO.- Es materia de controversia², determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico consistente en la escritura pública N°461 de fecha 16 de julio de 2020, celebrado por los demandados **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** y **NESTOR FERIA MADRID**; el cual versa sobre la venta de propiedad del bien inmueble que a la fecha viene ocupando el demandante, en virtud del contrato de alquiler que celebro con los dos primeros. Acto suscrito ante notario de Piura Rómulo Cevasco Caycho; y de manera Accesoriamente a dicha determinación, verificar si corresponde otorgar a favor del demandante, un pago por daños y perjuicios ocasionados y el pago de costas y costos del proceso.

§ Análisis del caso concreto.

CUARTO.- Según el contenido de la demanda, las causales de nulidad invocadas por el demandante, están relacionadas a aquellas prescritas en los incisos 1, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil. Esto quiere decir que a tenor del demandante, la escritura pública N°461 de fecha 16 de julio de 2020, celebrado por los demandados **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** y **NESTOR FERIA MADRID**; la cual versa sobre la venta de propiedad del bien inmueble, parcela ubicada en Área Agrícola

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente N° 010-2002-AI/TC. citado por Sar, Omar A. en la Constitución Política del Perú, Editorial Nomos & Thesis. Lima- 2005. Pág. 394.

² Según la fijación de puntos controvertidos establecida en resolución N° seis de fecha 15/09/2021; fs. 305.



denominada Predio Campos Municipales CD-42-19-86 con R.C. 15867 C.P./Parcela con U.C. 15867 inscrito en la Partida Registral N°04004321, del Sector "Cola de Alacrán de Cieneguillo Centro - La Lechera; contiene causales de nulidad que devienen en su invalidez legal, las cuales estaría relacionadas a: **i)** La falta de manifestación de la Voluntad del Agente; **ii)** Contener un fin lícito; y, **iii)** Contravenir las Leyes sobre la contravención de las leyes que interesan el orden público o las buenas costumbres. Además, de lo citado por el artículo 1354° del citado texto legal que establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo. Ergo, en virtud del principio de congruencia procesal³, bajo estos parámetros, será examinado el acto jurídico cuya nulidad se pretende.

QUINTO.- No obstante, previo al análisis en contexto, resulta relevante para el caso concreto, manifestarnos sobre la legitimidad para obrar del actor. Así pues, se considera que la legitimidad para obrar consiste en la identidad que existe entre la persona que la ley autoriza a solicitar la actividad jurisdiccional en resguardo de determinados derechos de tipo material y la persona que interpone la demanda o a quien debe dirigirse la pretensión, pues, esta posición resulta más coherente con la concepción de la acción o de la tutela jurisdiccional efectiva, según la cual para que se cumpla con la legitimidad para obrar, bastará la afirmación de la existencia de la posición autorizada por la ley. En dicho contexto, queda claro que esta verificación de correspondencia, no implica juzgar si el demandante es titular o el obligado del derecho sustantivo, respectivamente, ni menos aún se juzga la justicia de la pretensión contenida en la demanda, por ser aspectos que conllevan el juzgamiento de fondo que debe hacerse al expedir la sentencia, cuando se decide el hecho controvertido en el proceso, emitiendo el respectivo juicio de fundabilidad, de modo tal que para tener legitimidad para obrar activa no es necesario ser titular de un derecho, sino expresar una posición habilitante para demandar, toda vez, que la titularidad del derecho es una cuestión de fondo que deberá ser dilucidada en la sentencia, en tanto que la posición habilitante es una condición procesal mínima para establecer la existencia de una relación jurídico procesal válida.

³ En referencia a lo señalado por la Casación N° 704 3-2013-Lima.



SEXTO.- Ahora bien, del análisis de autos se desprende que la interposición de la demanda del autor, obedece a los intereses que ostenta en su condición de poseedor inmediata del bien inmueble objeto material de la Escritura Pública cuya nulidad pretende. Ello en virtud a que con la subsistencia de dicha escritura pública que versa sobre la compra venta de la propiedad del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N°04004321, se verán afectados sus derechos de uso y disfrute sobre dicho bien, los cuales pacto con el titular anterior de la propiedad, y que no serían reconocidos por el actual. De modo que, pese a no tener una titularidad sustancial sobre el negocio o relación jurídica a regular en el acto jurídico del cual pretende su nulidad, resulta razonable entender su condición procesal mínima, que lo habilita como accionante para entablar la presente acción. No obstante, la titularidad del derecho es una cuestión de fondo que debe ser dilucidada en esta etapa procesal (Emisión de la sentencia)⁴.

SÉPTIMO.- En esa misma línea interpretativa, debemos traer a colación lo señalado por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia, que en su precedente vinculante 5.4, establece:

*"La enajenación del bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, **convierte en precario al arrendatario**, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil" (el resaltado es del juzgador).*

Como es de saber, este precedente se encuentra íntimamente relacionado, con lo establecido por el artículo 1708° del Código Civil que señala: *"En caso de enajenación del bien arrendado (...) Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación"*. Siendo así, podemos concluir que, celebrado el contrato de compra venta sobre la propiedad del bien inscrito en la Partida Registral N°04004321, el cual, se encuentra contenido en el acto jurídico cuya nulidad se pretende, el demandante al no tener su contrato de arrendamiento inscrito en los registros públicos, o tenerse que el adquirente asumió la obligación de respetar dicho contrato, habría pasado a tener la condición de ocupante precario del bien y como tal, a la fecha de la interposición de la demanda, habría perdido tanto su condición procesal mínima para

⁴ Fundamento Jurídico tercero de la CASACIÓN 2251-2016 TUMBES.



accionar y peor aún se presupone que no poseería ningún tipo de titularidad que le faculte a la interposición de la demanda. No obstante, pese a que la norma y el precedente habilitan al nuevo propietario para dar por concluido el contrato de arrendamiento no inscrito, el fenecimiento del mismo no es inmediato, sino que responderá a una decisión del nuevo propietario, quien deberá -si así lo desea- comunicarlo al arrendatario para -recién allí- convertirlo en precario. Siendo así, este despacho considera subsistentes los derechos de uso y disfrute del actor sobre el bien materia *Sub Litis*, que permite establecer una relación jurídica procesal válida entre el actor, los demandados y la pretensión demandada, en su condición de tercero perjudicado, máxime si a la fecha no se ha demostrado en autos, la perturbación material de su derecho posesorio. Debiendo este despacho proceder a manifestarse sobre la nulidad pretendida.

OCTAVO.- Ahora bien, retornando al análisis sustancial del proceso, respecto a la causal de falta de manifestación de la voluntad, esta se manifiesta cuando: i) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; ii) Cuando la manifestación de la voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; iii) Cuando la manifestación de la voluntad efectuada materialmente carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no está dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses, b) En caso de que la misma no demuestre la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado, y c) En casos que exista disenso entre las partes; y, iv) Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto⁵. Por su parte, la causal de existencia de fin ilícito, se configura cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contraria no solo al ordenamiento jurídico, sino también al orden público o las buenas costumbres.⁶ Finalmente la causal de nulidad, sobre la contravención de las leyes que interesan el orden público o las buenas costumbres y el contravenir la norma legal de carácter imperativo, se subsumen en la descripción sobre la causal del fin ilícito, por lo que, simplemente nos atenderemos a describir el orden público, las buenas costumbres y la ley imperativa. En relación al orden público y las buenas costumbres, estos se encuentran ligados a un conjunto de

⁵ CAS N°3254-2012 Lima, publicada en el diario el peruano con fecha 02-01-2014.

⁶ CAS N°1438-2017-Lima Norte.



normas que, por afectar los principios fundamentales de la sociedad, no pueden ser apartadas por las convenciones y constituyen una barrera inquebrantable a la voluntad individual de la sociedad⁷. En cuanto a la ley imperativa, es aquella norma de obligatorio cumplimiento, cuyo contenido es imprescindible para los sujetos en un determinado acto, negocio o relación jurídica. Para el caso concreto, la norma que versa sobre la solemnidad de los contratos, sería la ley imperativa.

NOVENO.- En el caso concreto, conforme se aprecia de la Escritura Pública N°461 de fecha 16 de julio de 2020, obrante a folios 320 a 322, que versa sobre la compra venta de la propiedad del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N°04004321, los celebrantes **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** y **NESTOR FERIA MADRID**, corresponden al titular de la propiedad y el adquiriente (nuevo propietario); ambos con evidente existencia jurídica, quienes a su vez han reconocido a nivel notarial y judicial -ésta última en declaración asimilada en el presente proceso- su voluntad para modificar los términos de la propiedad sobre el bien inmueble materia de alquiler del demandante, y con ello, su intención de quedar jurídicamente vinculados. Asimismo se advierte que, la modificación de la propiedad que han realizado a través de dicho acto, es materialmente de relevancia negocial, entre dos sujetos que no tienen impedimento físico o mental advertido notarial o judicialmente. Aunado a ello, del análisis exhaustivo de la Escritura Pública N° 461 (fs. 320 a 322), puesto en contraste con los actuados en el presente proceso, este juzgador no evidencia por ningún lado, la contravención de la norma imperativa, o de ley que interesa al orden público o a las buenas costumbres, aun cuando es razonable la existencia de afectación del derecho de uso y disfrute del demandante, y de los ingresos económicos que esto conlleva para él (tercero perjudicado), tanto más, porqué a tenor del precedente vinculante 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil y lo señalado por el artículo 1708° del Código Civil, habilitan de manera taxativa el ejercicio de enajenación de la propiedad, aun cuando existe contrato de arrendamiento. Así las cosas, las causales de nulidad invocadas por el actor, resultan inexistentes, además de resultar alegaciones tendientes a privar al titular de una propiedad de ejercer su derecho constitucional para enajenarla, contraviniendo lo expresado a nivel constitucional en el artículo 70° de nuestra carta magna y a nivel legal en el artículo 923° del Código Civil. En consecuencia, la pretensión principal del demandante, deberá ser declarada infundada como tal.

⁷ Cas. N°1057-2015-Cusco, publicada en el Peruano el día 03-01-2018.



DÉCIMO.- Con relación a las pretensiones accesorias, no son factibles de amparar, por cuanto éstas siguen la suerte del principal, a tenor del artículo 87° del Código Procesal Civil. En tal sentido, infundadas las pretensiones accesorias del demandante, respecto a la restitución del bien materia *Sub Litis*, la cancelación de los asientos registrales, la indemnización por daños y perjuicios, y el pago de intereses legales, mas costas y costos del proceso. Dejando a salvo su derecho resarcitorio en la vía de acción correspondiente, según la naturaleza de su derecho posesorio en virtud de una relación contractual que pudiere quedar sin efecto eventualmente.

III. DECISIÓN:

Bajo los Fundamentos antes expuestos; y de conformidad con lo previsto en el artículo 200° del Código Procesal Civil, este magistrado, administrando justicia a nombre de la nación; **RESUELVE:**

1. **DECLARAR INFUNDADA** la demanda interpuesta por el ciudadano **YONI HIDALGO OLAYA** contra **MAURO MENDIETA CASTAÑEDA** y **NESTOR FERIA MADRID**, sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**.
2. **INFUNDADA**, las **PRETENSIONES ACCESORIAS** consistentes en: La cancelación de los asientos registrales; La indemnización por daños y perjuicios, y El pago de intereses legales, sin costas y costos del proceso. Dejando a salvo su derecho resarcitorio en la vía de acción correspondiente.
3. **Consentida o ejecutoriada** que sea la presente, archívese donde corresponda.
4. **NOTIFÍQUESE.-**