



3° SALA CIVIL (EX 6°)

EXPEDIENTE : 05342-2011-0-1801-JR-CI-33

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

RELATOR : CHINCHAY ARANDA, LUIS

DEMANDADO : ASOCIACION INTER PLAZA CENTRO ,
FACTORIA EL PROGRESO SA EN LIQUIDACION ,

DEMANDANTE : PAREDES GOÑE, JESUS

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

Expediente N° 05342-2011-0-1801-JR-CI-33

Demandante : Jesús Paredes Goñe

Demandados: Asociación Inter Plaza Centro

Materia : Nulidad de Acto Jurídico

Resolución N° 12

Lima, diecinueve de abril
del año dos mil diecisiete.-

VISTOS: en discordia; en Audiencia pública, con los dos tomos del expediente principal, y cinco acompañados que se tienen a la vista; interviniendo como Jueza Superior ponente la señora Ubillús Fortini, como discordante el señor Juez Superior Solís Macedo y como dirimente el señor Juez Superior Romero Roca;

MATERIA DEL RECURSO:

Son materia del grado:

La resolución número 12 del 17 de octubre de 2012, de fojas 355 que rechazó la oposición formulada.

La sentencia emitida por resolución número 24 del 13 de enero de 2016, de fojas 568 al 576 que declaró infundada la demanda interpuesta por JESUS PAREDES GOÑE sobre nulidad de acto jurídico, con costas y costos.

CONSIDERANDO:

Primero: Del escrito de demanda de fojas 75 y siguientes se desprende que JESUS PAREDES GOÑE emplazando a FACTORIA EL PROGRESO S.A. EN LIQUIDACION y ASOCIACIÓN INTER PLAZA CENTRO ha solicitado la nulidad del acto contenido en la minuta y escritura pública de compra venta otorgada por FACTORIA EL PROGRESO S.A. EN LIQUIDACION a favor de ASOCIACIÓN INTER PLAZA CENTRO ante Notario Público de Lima Jorge E. Velarde Sussoni, con fecha 21 de de julio de 2010, respecto al 87.48% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en Calle Leticia número 251 (actualmente Jirón Leticia número 673) y Juan Castilla número 142 (actualmente Jirón Ayacucho número 942) Cercado de Lima, inmueble que se encuentra inscrito en la partida electrónica número 49017284 del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP.

Como pretensión accesoria se solicita una indemnización por daños y perjuicios por la suma de S/.90,000.



Segundo: Previo a efectuar un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia es menester resolver la apelación de la resolución número 12 del 17 de octubre de 2012, de fojas 355 que rechazó la oposición formulada por la parte demandante.

Tercero: Al efecto, el demandante JESUS PAREDES GOÑE señala como argumentos de impugnación los siguientes:

- i) La resolución impugnada no se ha pronunciado sobre los argumentos esgrimidos por su parte al formular la oposición.
- ii) Al dejarse sin efecto la resolución número 10 no se ha tomado en cuenta que se ha precluido toda etapa probatoria, máxime si al emitirse la resolución número 09, dando cuenta del oficio remitido por el Banco Scotiabank, la parte emplazada no realizó aclaración, modificación y/o cuestionamiento alguno, lo que evidencia que su accionar es meramente dilatorio.

Cuarto: De los autos se aprecia lo siguiente:

- i) Por resolución número 07 del 04 de enero de 2012, de fojas 307 al 311, se admitieron los medios probatorios, entre ellos el ofrecido por la parte demandante referido al informe del Scotiabank respecto del cobro del Cheque de Gerencia no negociable número 09357619-7-009-081-0000000000-10 de fecha 21 de julio de 2010.
- ii) Por oficio del 09 de mayo de 2012, de fojas 328, el Banco Scotiabank informó que el cheque antes precisado fue anulado.
- iii) Por escrito del 02 de agosto de 2012 de fojas 349, la demandada FACTORIA EL PROGRESO S.A. EN LIQUIDACION señaló que efectivamente el cheque arriba mencionado fue anulado, pero que se emitió el número 09357621 en su reemplazo.
- iv) Por resolución número 11 del 06 de agosto de 2012, fojas 350 se dispuso, dejándose sin efecto la resolución que ordenó los autos para sentenciar, que el Banco Scotiabank informe al respecto.
- v) Ante la oposición formulada por la parte recurrente, por resolución número 12 del 17 de octubre de 2012, materia del grado se desestimó la oposición formulada.

Quinto: De lo antes expuesto, se aprecia que la reiteración del oficio al Scotiabank se efectúa para que se informe lo relativo al cobro de un cheque de gerencia, en mérito a los medios probatorios ofrecidos, en razón que el primigeniamente emitido fue reemplazado por uno posterior.

Sexto: De tal forma, la oposición formulada por la parte recurrente a la reiteración del oficio al Banco Scotiabank no puede ser estimada en tanto ello se hizo con el propósito de cumplir con la actividad probatoria del proceso, situación que de forma alguna ha causado indefensión a las partes y que además ha quedado aclarada con las instrumentales de fojas 422 al 424, por lo que debe confirmarse la resolución número 12.

Sétimo: En lo que corresponde al fondo del asunto, habiéndose desestimado la demanda, la parte demandante señala como argumentos de impugnación los siguientes:

- i) Se está afectando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, convalidándose la irregular e ilegal transferencia de las 87.482% de las acciones y derechos a favor de la ASOCIACION INTER PLAZA CENTRO, de los cuales 48.97% le pertenecen, por haberlo adquirido de la misma empresa FACTORIA EL PROGRESO EN LIQUIDACION.



- ii) Se ha desestimado su pretensión accesorio sobre el pago de una indemnización por daños y perjuicios sin advertir que la venta en cuestión fue maliciosa y le ha ocasionado serios perjuicios.
- iii) No se ha considerado que en la partida registral del inmueble corre una anotación preventiva de compra venta del 16 de julio de 2008 a su favor por una compra de 48.97% de los derechos y acciones otorgada por FACTORIA EL PROGRESO S.A. y que dicha anotación publicita a terceros que el recurrente adquirió dichas acciones y derechos de parte de la propietaria FACTORIA EL PROGRESO S.A., de ahí que esta empresa ya no podía vender ese porcentaje a favor de la codemandada ASOCIACION INTER PLAZA CENTRO, pues estaba desconociendo una venta lícita, transfiriendo un bien ajeno, contraviniendo el artículo V del Título Preliminar del Código Civil.
- iv) No se ha tenido en cuenta que fue absuelto por la comisión del delito de falsificación de documentos.
- v) Si bien es cierto, la anotación de la escritura pública fue cancelada, debe considerarse que la transferencia de un bien opera conforme a lo preceptuado en el artículo 949 del Código Civil.
- vi) En los autos ha quedado evidenciado que los celebrantes del contrato materia de nulidad tenían pleno conocimiento que el anterior representante de FACTORIA EL PROGRESO S.A. EN LIQUIDACION había vendido a favor del recurrente el 48.97% de acciones y derechos.
- vii) Ha operado la venta de un bien ajeno, esto es una segunda venta de parte del mismo bien a favor de la codemandada INTER PLAZA CENTRO, lo que está prohibido legalmente.
- viii) En cuanto a la simulación absoluta, se ha concluido erróneamente que con el informe del Banco Scotiabank de fojas 377, 378, 418 y 419 se cumplió con el pago del precio, pues no se señala a cuánto ascienden los medios de pago, máxime si en la propia escritura pública se afirma que no se exhibe medio de pago.

Octavo: La parte demandante cuestiona la validez del acto jurídico de compra venta contenido en la minuta y escritura pública de compra venta otorgada por los demandados, señalando que se encuentra incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1), 3), 4), 5) y 8) del artículo 219 del Código Civil, esto es que adolece de falta de manifestación de voluntad del agente, su objeto es física o jurídicamente imposible, su fin es ilícito, adolece de simulación absoluta y es un acto contrario al orden público.

Noveno: En contraposición a ello los demandados señalan que en la escritura en cuestión han intervenido personas con plena capacidad y ejercicio y con representación legal vigente, tanto del vendedor, como del comprador. En la compra venta de derechos y acciones del 87.422% por el monto de U.S. \$6'482,502 existe el objeto física y jurídicamente posible, los cuales son los derechos y acciones que ostenta la titularidad del vendedor. Además el acto no es simulado y el fin es lícito por cuanto la compra venta se ha celebrado bajo el marco legal amparado en la fe pública registral.

Décimo: Es de tener presente lo siguiente:

- i) Por escritura pública del 16 de diciembre de 1994, otorgada ante Notario Público Rubén Mendieta Vergara, fojas 09 al 12, FACTORIA EL PROGRESO S.A. le transfirió a JESUS PAREDES GOÑE el 48.97% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle Leticia número 251 y Juan Castilla número 142 del distrito de Lima.



ii) Por escritura pública del 21 de julio de 2010 otorgada ante Notario Público Jorge Velarde Sussoni, fojas 65 al 69, FACTORIA EL PROGRESO EN LIQUIDACION celebró con la ASOCIACION INTER PLAZA CENTRO el contrato de compra venta de derechos y acciones con reserva de propiedad y cláusula resolutoria sobre el 87.48% de los derechos y acciones del inmueble sito en Calle Leticia número 251 (actualmente Jirón Leticia número 673) y Juan Castilla número 142 (actualmente Jirón Ayacucho número 942), Cercado de Lima, derecho inscrito en la partida electrónica número 49017284 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

De tal forma JESUS PAREDES GOÑE objeta la segunda transferencia argumentando que con anterioridad FACTORIA EL PROGRESO S.A. había transferido parte de sus derechos y acciones sobre el bien en comento.

Undécimo: Un acto jurídico es nulo cuando el negocio jurídico no cumple con los presupuestos señalados por el ordenamiento jurídico, esto es cuando por lo menos uno de los elementos (manifestación de voluntad, objeto o causa) o de los presupuestos (sujetos, bienes y servicios) del negocio no presentan algunas de las condiciones o características exigidas.

Duodécimo: Teniendo en consideración que la parte demandante cuestiona la transferencia efectuada por los demandados de fecha 21 de julio bajo los supuestos de nulidad de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y acto contrario al orden público, es conveniente definir las referidas causales.

Décimo Tercero: En cuanto a la falta de manifestación de voluntad del agente, podemos señalar que ello implica la imposibilidad de imputar eficazmente dicha manifestación a su pretendido autor. En tal virtud se considera que hay falta de manifestación de voluntad en los siguientes casos:

- a) *Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración (en virtud de la cual se “celebra” el negocio) carece de existencia jurídica.*
- b) *Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto al cual se atribuye la misma. (por ejemplo cuando la firma ha sido falsificada).*
- c) *Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial.*
- d) *Cuando la manifestación de voluntad ha sido “arrancada” por la presión física ejercida sobre el sujeto.¹*

Décimo Cuarto: En cuanto a la causal de objeto física y jurídicamente imposible en virtud a lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

Al respecto el doctor Fernando Vidal Ramírez nos dice que la imposibilidad física supone, la imposibilidad material de la existencia de la relación jurídica, su no factibilidad de realización. La imposibilidad jurídica, que la relación jurídica esté fuera del marco legal y jurídico. La indeterminabilidad del objeto está referida a la imposibilidad de identificar los bienes o intereses inmersos en la relación jurídica ².

¹ ESCOBAR ROZAS, Freddy, Código Civil Comentado, Tomo I, Edit. Gaceta Jurídica, Lima, 2003, pag. 219

² VIDAL RAMIREZ, Fernando, "Orden público y nulidad virtual del acto jurídico". En Tratado de derecho civil, Lima, Universidad de Lima, 1990, página 785



Décimo Quinto: De tal forma nos encontramos ante una imposibilidad jurídica, cuando las reglas del negocio no pueden ejecutarse, ya sea porque tienen un resultado no previsto por el ordenamiento legal o porque no se ha tenido en cuenta un presupuesto legal y en cuanto a la imposibilidad física cuando se produce una imposibilidad material del acto.

Décimo Sexto: En cuanto al fin ilícito, el artículo 219, inciso cuarto del Código Civil señala *El acto jurídico es nulo: Cuando su fin sea ilícito*. Tal inciso guarda estrecha relación con el artículo 140, inciso tercero del mismo cuerpo legal. El fin del acto jurídico debe ser entendido como la causa final, esto es, como el resultado que las partes aspiran a tener con el acto. La causa del negocio jurídico es la función económica del mismo, debiendo entenderse que es diferente a la intención y al motivo que dan lugar al negocio. Entonces conforme lo señalan los diversos tratadistas la causa es ilícita cuando resulta contraria a las normas imperativas o las buenas costumbres, por lo que para determinar la ilicitud de la causa se debe atender a la función económica que concretamente cumpla el negocio y no a la que en abstracto le corresponde a su tipo negocial.

Décimo Séptimo: En cuanto a la simulación también objetada y prevista como causal en el mencionado artículo 219 del código en comento, tenemos que la simulación es un acuerdo por el cual las partes emiten una declaración no coincidente con la causa del negocio jurídico. Se utiliza a la declaración divergente para engañar. Para que haya simulación se requiere de dos elementos: a) Acuerdo simulatorio (contradecларación), lo que significa que la simulación deberá ser presentada siempre como convenida, b) Finalidad de engañar. Hay simulación absoluta cuando las partes tienen la finalidad de no vincularse jurídicamente.

Décimo Octavo: En cuanto a la causal referida a ser contrario al orden público o a las buenas costumbres, tenemos que (inciso 8 del artículo 219 arriba citado), ello se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad en los negocios jurídicos, en tanto éstos no pueden celebrarse contraviniendo normas imperativas que son la expresión del orden público.

De tal forma, es importante recalcar que tanto la licitud del objeto como la imposibilidad jurídica del mismo suponen cierta disconformidad de las reglas negociales frente al ordenamiento jurídico, aunque con matices distintos.

Décimo Noveno: En tal orden de ideas, de los hechos y argumentos expuestos por el demandante no se advierte que la transferencia efectuada por los demandados (2da. venta del bien) se encuentre incurso dentro de las causales de nulidad arriba expresadas, en tanto el negocio jurídico en comento cumple con las exigencias que el ordenamiento legal exige.

En efecto los cuestionamientos esgrimidos se encuentran referidos a objetar la doble venta del bien, también conocida como venta de bien ajeno, situación que se subsume en otro supuesto legal.

Vigésimo: Nuestro Código Civil, en el artículo 1539 regula la venta del bien ajeno señalando que *la venta de un bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiere el bien, antes de la citación con la demanda*.

Vigésimo Primero: Resulta conveniente resaltar que en el Perú, el solo consenso transfiere la propiedad de los bienes inmuebles, conforme a lo preceptuado por el artículo 949 del cuerpo legal arriba citado; sin embargo el artículo 1135 del Código acotado dice que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito o en



defecto de la inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. El supuesto es el de una persona que vende su inmueble dos veces. Con el acuerdo de voluntades en primera venta transfirió la propiedad. Cuando vende por segunda vez ya no era propietario. Sin embargo, si el segundo adquirente tiene buena fe e inscribe su adquisición, queda amparado y es el propietario del bien. La adquisición del segundo comprador se produce con el registro. Podemos decir que en caso de doble venta, el segundo adquirente que inscribe adquirió de un no propietario, siendo que la buena fe en materia inmobiliaria implica desconocer que el vendedor ya no era propietario, dado que con la primera enajenación había dejado de serlo.

Vigésimo Segundo: En tal medida, pretender cuestionar el acto jurídico bajo el supuesto de estar incurso en la causales arriba precisadas no resulta viable, en mayor medida si no ha podido acreditarse que de parte del comprador ASOCIACION INTER PLAZA CENTRO hubo mala fe en tanto la anotación preventiva de compra venta a favor del demandante se canceló registralmente por asiento E00002 por haber transcurrido el plazo de vigencia previsto en el artículo 66 del Reglamento General de los Registros Públicos con fecha 19 de febrero de 2010 (véase fojas 130). En adición a ello, ha podido acreditarse que si hubo desembolso de dinero a través del pago de cheque de gerencia remitido por Scotiabank (fojas 422 a 424).

Vigésimo Tercero: En este contexto, absolviendo las alegaciones esgrimidas por la parte recurrente, se puede concluir que estas no pueden estimarse, en tanto la validez de la transferencia del bien de parte de los demandados no puede ser objetado a través de la ineficacia estructural del acto jurídico bajo los supuestos pretendidos.

Vigésimo Cuarto: En cuanto al expediente que corre como acompañado sobre prescripción adquisitiva seguido por la parte demandante, de los actuados no se evidencia medio probatorio alguno que enerve los considerandos arribados líneas arriba, considerando además que la referida pretensión fue desestimada por sentencia de fojas 2158 a 2178.

Vigésimo Quinto: En tal medida al no haberse acreditado que el acto jurídico en cuestión se encuentre incurso dentro de las causales de nulidad invocadas, en virtud de lo preceptuado por el artículo 200 del Código Procesal Civil debe desestimarse la demanda.

Vigésimo Sexto: Asimismo, es pertinente destacar que en cuanto a la pretensión accesorio de indemnización, al no haber sido admitida la pretensión principal, esta tampoco resulta procedente, conforme a lo previsto en el artículo 87 del Código Procesal Civil.

FALLO: Por tales consideraciones y por los pertinentes de la recurrida **CONFIRMARON** la resolución número 12, del 17 de octubre de 2012, de fojas 355, que rechazó la oposición formulada; y, **CONFIRMARON** la sentencia emitida por resolución número 24, del 13 de enero de 2016, de fojas 568 al 576, que declaró infundada la demanda interpuesta por JESUS PAREDES GÓNE sobre nulidad de acto jurídico, con costas y costos; notificándose y los devolvieron.-

RIVERA QUISPE

UBILLÚS FORTINI

ROMERO ROCA



EL VOTO EN DISCORDIA DEL JUEZ SUPERIOR SOLÍS MACEDO, ES COMO SIGUE:

Con la copia de la **Cas. N° 180-2015-Lima**, de fecha 09/03/16, que oficiosamente se obtuvo por el suscrito, que Secretaria debe agregar al Expediente.

MATERIA DEL RECURSO

Viene en grado de apelación la Sentencia contenida en la Resolución N° 24, de fecha 13 de enero de 2016 (fs. 568 a 576), que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico.

DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS

Respecto de la apelación de la sentencia, el demandante, señala, básicamente, los siguientes agravios:

- a. La sentencia apelada afecta sus derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, convalidándose la irregular e ilegal transferencia de las 87.482% de las acciones y derechos a favor de la Asociación Inter Plaza Centro, de los cuales 48.97% le pertenecen, por haberlo adquirido a la misma empresa.
- b. La sentencia apelada no ha considerado que en la Partida Registral del inmueble corre una anotación preventiva de compraventa anotada el 16 de julio del 2008 a favor del recurrente y, que el hecho que la anotación fuera cancelada [un año después], no le puede afectar, pues debe considerarse que la transferencia opera conforme al artículo 949 del Código Civil.
- c. La sentencia apelada no ha tenido en cuenta que la venta realizada a favor de la referida Asociación, es una segunda venta [2010].

CONSIDERANDO

PRIMERO: A manera de consideración previa, debemos señalar que el presente proceso es uno de nulidad de acto jurídico que tiene por objeto que se declare la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 21 de julio del 2010 (en adelante el Contrato 2), celebrado entre Factoría El Progreso S.A. en Liquidación (en adelante La Factoría) y Asociación Inter Plaza Centro (en adelante La Asociación), respecto del 87.48% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en Calle Leticia N° 251 (actualmente Jr. Leticia N° 673) y Juan Castilla N° 142 (actualmente Jr. Ayacucho N° 942), Cercado de Lima (en adelante el inmueble).

Admitida a trámite la demanda, la parte demandada la contestó en los términos que aparecen en sus respectivos escritos (fs. 224 a 234 y 275 a 287). Tramitado el proceso con regularidad, se dictó Sentencia, declarando **infundada** la demanda en todos sus extremos. Dicha sentencia, fue apelada y, origina el presente grado.

SEGUNDO: Base legal contenido en el Código Civil

Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:

1. Falta de manifestación de voluntad
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible.



4. Su fin sea ilícito

(...)

8. En el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Civil

Artículo 1402.- *El objeto* del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir **obligaciones**.

Artículo 1529.- Por la compraventa **el vendedor se obliga** a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

TERCERO.- Ahora bien, descrito los antecedentes y la base legal respectiva, corresponde determinar si el Contrato 2, es nulo o no por las causales de falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y, en el caso del artículo V del Título Preliminar; o, si la demanda es improcedente por falta de legitimidad para obrar activa.

Sobre el particular debemos recordar que la doctrina nacional señala que **el acto jurídico es caracterizado como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado “autonomía privada”, entendida como el poder que tienen los particulares, sean personas naturales o jurídicas, para autorregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variadas y múltiples necesidades.**

Enseña Lizardo Taboada¹ que la estructura del acto jurídico se encuentra conformado por presupuestos, elementos y, requisitos.

Los presupuestos los define como los antecedentes o términos de referencia, es decir, todo aquello que es necesario que preexista para que el acto jurídico pueda celebrarse o formarse y son: el objeto y el sujeto.

Los elementos como los componentes del acto jurídico y, señala que son la declaración o manifestación de la voluntad y la causa o finalidad. Existe unanimidad en el sentido de que la formalidad no es un elemento común a la estructura del acto jurídico, sino solamente en aquellos casos en que las partes o la ley prescriban la formalidad bajo sanción de nulidad.

Los requisitos, señala que son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos, para que el acto jurídico formado por la concurrencia de los mismos, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos. Añade que los requisitos son: la capacidad legal de ejercicio, la capacidad natural entendida como el actuar con discernimiento, la licitud, la posibilidad física y jurídicamente del objeto, la determinación en especie y cantidad, y finalmente el que la voluntad manifestada haya estado sometida a un proceso normal de formación, es decir, sin vicios de voluntad.

Refiere que estaremos frente a un acto válido si en la formación del acto jurídico concurren los presupuestos, elementos y requisitos; y, estaremos frente a un acto jurídico inválido si faltara o estuviera presente de manera defectuosa alguno de estos aspectos del acto jurídico.

Respecto a la ineficacia del acto jurídico, la doctrina en forma pacífica entiende que existe, de un lado, la ineficacia estructural y, de otro, la ineficacia funcional. La primera, ocurre por problemas en la estructura del acto, en su formación (entiéndase problemas en sus presupuestos, elementos o requisitos) y, la segunda, por problemas en el funcionamiento del acto.

La ineficacia estructural, puede ser denunciada vía nulidad (art. 219° del CC) o anulabilidad (art. 221° del CC), dependiendo si los problemas estructurales son graves o leves. Por su parte la ineficacia funcional, se denuncia, básicamente, vía rescisión o resolución, dependiendo del momento en el que ocurre la causa de la ineficacia del acto.

¹ TABOADA CORDOVA, Lizardo, Nulidad del Acto Jurídico, Lima, Grijley, 2002, segunda edición, págs. 35 y ss.



CUARTO: Ahora bien, descrito los antecedentes, la base legal y el marco jurídico respectivo, debemos determinar si el acto jurídico (Contrato 2), es o no nulo y, de ser nulo, debe determinarse que causal de nulidad reclama aplicación; o, si por el contrario, la demanda es improcedente por falta de legitimidad para obrar activa.

4.1 Respecto al primer punto, debemos preguntarnos, en principio ¿es o no nulo el acto jurídico celebrado por persona que a la fecha de su celebración ya no era propietaria?

En una situación normal y regular, la respuesta es sí, pues un elemental razonamiento nos dice que sólo puede disponer de un derecho quien es su titular; contrario sensu, quien no es titular de un derecho no puede disponer de el (nadie puede disponer aquello que no es suyo).

4.2 En el presente caso, **estaría** probado que La Factoría, celebró un contrato de compraventa con el demandante, conforme es de verse del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha 16 de diciembre de 1994, de fs. 09 a 12 (en adelante el Contrato 1).

4.3 Está probado, además, que La Factoría, luego, celebró un contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública de fecha 21 de julio del 2010, fs. 65 a 69 (en adelante el Contrato 2).

4.4 Entonces, si La Factoría habría transferido el inmueble, vía el Contrato 1, al demandante, entonces se puede concluir que a la fecha que celebró el Contrato 2, ya no sería propietaria del inmueble y, por ende, ya no estaría en aptitud de transferir derecho alguno del inmueble; consecuentemente, **el Contrato 2, sería nulo porque en el acto existe un vicio estructural en su formación, pues su objeto (entiéndase prestación), es jurídicamente imposible**, al haber sido otorgado por una persona (La Factoría), que no sería propietaria del inmueble a la fecha que vendió por segunda vez el mismo inmueble.

4.5 Sobre este punto, debemos señalar que el objeto del acto jurídico, inicialmente, estuvo referido a la cosa, pero que esta posición ha evolucionado y, ahora se entiende que el objeto del acto jurídico no es la cosa, sino la obligación; la prestación; la relación jurídica; o la situación jurídica que se quiere generar².

4.6 Congruente con estas nuevas posiciones sobre el objeto del acto jurídico, nuestro Código Civil señala por ejemplo, que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir **relaciones jurídicas** (artículo 140 del Código Civil). Por su parte, el artículo 1351° del referido Código, señala que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir **una relación jurídico patrimonial**. Igualmente, respecto al objeto del contrato, el artículo 1402° del Código Civil señala que el **objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones**. Así mismo, respecto del contrato de compraventa el artículo 1529° del Código Civil señala que por la compraventa **el vendedor se obliga** a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Finalmente, respecto de la donación (figura afín al anticipo de legítima herencia), el artículo 1621° del Código Civil señala que **el donante se obliga** a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

4.7 Sobre este tema, Lizardo Taboada³ señala que según una segunda corriente doctrinaria (posición que se comparte), el objeto del acto jurídico no es la cosa sino la prestación a que vienen obligadas las partes por el contrato. Señala, además, que la prestación, puede consistir,

² Sobre el objeto del acto jurídico, Emilio Betti (Teoría General del Negocio Jurídico, trad. Por Martín Pérez, 2da. Ed., Revista de Derecho Privado, Madrid, 1959, p. 119), señala que es el precepto de la autonomía privada; Lizardo Taboada (Nulidad del Acto Jurídico, Grijley, 2da. Ed., Lima, 2002, p. 110), la prestación debida; Vidal Ramírez (El Acto Jurídico, 4ta. Ed., Gaceta Jurídica, Lima, 1999, p. 121) y, Torres Vásquez (Acto Jurídico, San Marcos, Lima, 1998, p. 136), la relación jurídica.

³ Ob. cit., pág. 109.



bien sea en la transferencia de un derecho real al acreedor, en cuyo caso consiste en un dar, o en la ejecución de un hecho personal del deudor, en cuyo caso consiste en un hacer o en un no hacer.

4.8 Ahora bien, si el objeto del acto jurídico es la prestación a que vienen obligadas las partes, entonces, se puede concluir que sólo podrá obligarse a cumplir una determinada prestación quien es su titular, más no quien no lo es, pues como podría transferir derecho de propiedad aquel que no es propietario.

4.9 Sobre un caso parecido, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema ha resuelto en igual sentido (ver **Cas. N° 3636-2013-PUNO**, de fecha 06/05/14, publicado el 30/06/15).

QUINTO: Sin embargo, en el presente caso, existen problemas de ineficacia funcional y/o representación en el Contrato 1, pues se ha establecido a nivel registral y judicial que el único Liquidador que representó al vendedor (La Factoría), en el Contrato 1, no contaba con facultades y/o representación suficiente para vender el inmueble, pues La Factoría contaba con tres (03) liquidadores.

En efecto, en sede registral, con motivo de la inscripción del Contrato 1, se realizó una anotación preventiva en el asiento C00009 de la Partida N° 49 (fs. 31), en el que señaló, entre otras observaciones, que:

“... el representante de la vendedora no cuenta con facultades suficientes para vender inmuebles...”

Luego, en sede judicial, con motivo de un proceso contencioso administrativo iniciado por el propio demandante, contra los Registros Públicos, con motivo de la validación de la observación por el Tribunal Registral, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, en la **Cas. N° 7662-2013-LIMA, de fecha 28/04/15** (fs. 696 a 706), señaló en su décimo considerando:

“... al haberse establecido en las instancias de mérito que en el presente caso el acto de compraventa fue celebrado por uno solo de los liquidadores de la empresa Factoría El Progreso, a pesar de que ésta contaba con tres liquidadores, resulta evidente que la observación planteada por el Registrador (...), resulta fundada...”.

5.1 Estos dos (02) hechos, a criterio del suscrito, le resta legitimidad activa al demandante para ensayar la nulidad del Contrato 2, pues si el derecho de propiedad que reclama, ha sido seriamente cuestionado en sede registral y, luego, en sede judicial, debe concluirse que el referido derecho, está cuestionado y, por tanto, mientras dicho cuestionamiento, no sea levantado, no puede reputarse propietario, en tanto y en cuanto, no exista sentencia judicial firme que reafirme y/o ratifique su derecho de propiedad en el proceso judicial respectivo.

5.2 Entonces, se concluye que en este caso, no se puede ingresar a emitir un pronunciamiento de fondo, pues falta una de las tres (03) condiciones de la acción (la legitimidad para obrar activa), razón por la cual a la luz de lo dispuesto por el artículo 121, última parte y, 427.1 del Código Procesal Civil, debe declararse nula la sentencia apelada, nulo todo lo actuado e improcedente la demanda.



5.3 Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, se deja a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer en la forma y oportunidad que establece la ley.

SEXTO: Por último, debe señalarse que lo resuelto por Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, declarando infundada la demanda (ver **Cas. N° 180-2015-Lima, de fecha 09/03/16**), respecto del Contrato 1, no lo valida en modo alguno, pues lo único que señaló es que se trataba de un caso de ineficacia de acto jurídico más no de nulidad de acto jurídico, toda vez que se trataba de *“la disposición de bienes sociales sin la intervención de uno o más liquidadores”* (ver séptimo considerando).

Por éstas razones,

MI VOTO es **QUE SE DECLARE NULA** la Sentencia contenida en la Resolución N° 24, de fecha 13 de enero de 2016 (fs. 568 a 576), que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; **NULO** todo lo actuado; e, **IMPROCEDENTE** la demanda por falta de legitimidad para obrar activa.

SOLÍS MACEDO
Juez Superior