



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE PUQUIO

EXPEDIENTE : N° 00022-2016-0-0513-JM-CI-01.
DEMANDANTE : SILVIO MAURO LA NOIRE LEON.
DEMANDADO : ADA DOLORES ROJAS LEON.
: JUSTO ALBERTO ROJAS NEYRA.
: JHOAN PAVEL ROJAS CARHUAS.
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número **DIECIOCHO**

Puquio, 24 de abril del 2024.

VISTOS: en audiencia pública, oído el informe oral desarrollado vía la plataforma Google Meet; con el recurso de apelación interpuesto por el demandado Johan Pavel Rojas Carhuas; y,

I.- MATERIA DE RECURSO:

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número veintinueve, de fecha 28 de octubre de 2022 (*fojas 458 a 482*), mediante el cual se declara fundada la demanda interpuesta por Silvio Mauro La Noire León contra Ada Dolores Rojas León, Justo Alberto Rojas Neyra y Johan Pavel Rojas Carhuas, sobre nulidad de acto jurídico, en consecuencia nulo el acto jurídico contenido en la escritura de compraventa del bien inmueble urbano ubicado en el jirón María Parado de Bellido sin número antes Calle Buenos Aires, barrio Huánuco, distrito de Pauza, provincia Páucar del Sara Sara, departamento de Ayacucho, hoy manzana "H" Lote 12 signado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, con Código P11036508, de una extensión superficial de 596 metros cuadrados, de fecha 21 de setiembre del año 2007, otorgado por Ada Dolores Rojas León a favor de Justo Alberto Rojas Neyra; Asimismo, nulo el acto jurídico contenido en la escritura de compraventa del mismo bien inmueble, de fecha 06 de mayo del año 2009, otorgado por el demandado Justo Alberto Rojas Neyra a favor de su hijo el hoy demandado Johan Pavel Rojas Carhuas de la misma extensión superficial y linderos que se encuentran descritos en su contenido, con costas y costos.



II.- ANTECEDENTES:

2.1.- Demanda:

Mediante escrito de folios 74 a 84, subsanado a folios 90, Silvio Mauro Lanoire León interpone demanda contra Ada Dolores Rojas León, Justo Alberto Rojas Neyra y Johan Pavel Rojas Carhuas, solicitando la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007, por la causal de falta de manifestación de voluntad del agente, y accesoriamente la nulidad de la compraventa de fecha 06 de mayo de 2009, por las causales prescritas en los numerales 4), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

Como fundamentos fácticos expone que, es co heredero y co propietario del predio materia de autos, entre otros, con la demandada Ada Dolores Rojas León al ser herederos de su madre María Rosa León Dueñas; y, en relación a la problemática expuesta, su hermana, mediante escritura de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007, vende el predio signado por COFOPRI como manzana H lote 12 Código P11036508 al demandado Justo Alberto Rojas Neyra, sin autorización de sus coherederos, contraviniéndose el inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, siendo una compraventa nula, al no existir firmas del comprador y del Juez de Paz del distrito de Pauza, solamente se encuentra la firma de la vendedora, la misma que dio pie a la compraventa de fecha 06 de mayo de 2009 celebrado entre Justo Alberto Rojas Neyra a favor de su hijo Johan Pavel Rojas Carhuas, del inmueble materia ante el Juez de Paz de Pauza, escritura que también es nula por el principio accesorio de la pretensión principal.

2.2.- Contestación de la demanda:

- Mediante escrito de folios 154 a 166, Johan Pavel Rojas Carhuas contesta la demanda, argumentando que los fundamentos de hecho esbozados en la demanda son falsos, toda vez que Justo Alberto Rojas Neyra adquiere la propiedad de Ada Dolores Rojas León mediante compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007, donde en su primera clausula la vendedora manifiesta haber adquirido la titularidad por herencia de parte de quien en vida fue su tía Trinidad León Dueñas y su madre María Rosa León Dueñas, advirtiéndose que Ada Dolores Rojas León mediante compraventa que le hizo a su tía Trinidad Rojas León el 24 de febrero de 1969 sobre un bien de 182m² y posteriormente adquirió los derechos y acciones sobre los bienes que en proporción le correspondían como herencia dejada por su madre María Rosa León Dueñas; y que su persona desconocía los problemas de distribución ya que la declaratoria de herederos ha sido constituida con fecha posterior a su adquisición de buena fe, es decir, el 06 de julio de 2016.
- Por escrito de folios 202 a 210, Justo Alberto Rojas Neyra contesta la demanda argumentando que su persona adquirió la propiedad del bien ubicado en el jirón María Parado de Bellido s/n del distrito de Pauza, de Ada Dolores Rojas León



mediante contrato de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007, realizando el alta y baja catastral del inmueble por ante la Municipalidad Distrital de Pauza durante los 02 años que lo mantuvo en posesión y que transfirió a su hijo Johan Pavel Rojas Carhuas mediante contrato de compraventa de fecha 06 de mayo de 2009. También refiere que la minuta adjunta por el demandante adolece de nulidad al apreciarse en el reverso del documento solo se puede distinguir la firma de Trinidad León Dueñas sin que se pueda apreciar la firma de María Rosa León Dueñas, así como no se distingue la firma del Juez de Paz.

- Mediante resolución número siete de fecha 17 de abril de 2017 (*fs. 230 a 231*), se declaró improcedente el allanamiento y reconocimiento sobre la pretensión que contiene la demanda formulada por la demandada Ada Dolores Rojas León y por resolución número ocho de fecha 21 de agosto de 2017 (*fs. 242*) fue declarada rebelde.

2.3.- Sentencia:

En el presente caso, el A Quo declaró fundada la demanda señalando que:

- Está probado que Ada Dolores Rojas León transfiere el bien materia de autos a Justo Alberto Rojas Neyra, como si fuera la única propietaria y sin autorización de los copropietarios Silvio Mauro La Noire León, Rosa Iralda Rojas León y Dina Angélica Rosas León, declarados herederos de la causante María Rosa León Dueñas, vulnerándose el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.
- La codemandada Ada Dolores Rojas León, al absolver la demanda en rebeldía, reconoce la pretensión sosteniendo que la bien inmueble materia de litis es parte de la masa hereditaria y para celebrar el contrato cuya nulidad se pretende, Justo Alberto Rojas Neyra, la engañó y la indujo a error, y esta afirmación constituye declaración asimilada
- De las pruebas advirtió que el inmueble materia litis está sujeto a copropiedad la misma que pertenece a los copropietarios Ada Dolores Rojas León, Silvio Mauro Lanoire León, Rosa Iralda Rojas León y Dina Angélica Rosas León, y no es procedente su enajenación únicamente por parte de Ada Dolores Rojas León, vulnerándose el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

III.- ARGUMENTOS DE LA APELACION:

Conforme al escrito de apelación de folios 491 a 505, el demandado Johan Pavel Rojas Carhuas, interpone recurso de apelación pretendiendo la nulidad de la resolución recurrida y reformándola se declare infundada la demanda, en merito a los siguientes fundamentos:

- Existe conveniencia maliciosa entre Silvio Mauro La Noire León y Ada Dolores Rojas León en el sentido que el predio corresponde a una sucesión hereditaria.



- El acto jurídico cuestionado no contiene causal que genere vicio de nulidad, puesto Ada Dolores Rojas León manifestó en forma consciente su voluntad de celebrar dicho acto jurídico a favor de Justo Alberto Rojas Neyra, y cuando éste dispone el bien a favor de Johan Pavel Rojas Carhuas, es un acto jurídico incuestionable ya que actuaron en ejercicio de su libertad de contratar.
- El A quo ha declarado fundada la demanda sin haber expresado mínimamente los motivos o razonamiento jurídico que lo condujeron a declarar nulos los actos jurídicos
- El recurrente tiene la posesión del inmueble y el derecho de propiedad preferente y oponible frente a terceros por haber sido debidamente adquirido de buena fe y declarado ante la municipalidad mucho antes de la incursión del demandante través de su declaratoria de herederos de fecha 06 de julio de 2016.
- El A quo valora el allanamiento de la codemandada pese a haber sido declarada rebelde y al valorar esta afirmación el juzgado no hace sino legalizar un acto delictivo, pues Ada Dolores Rojas León vendió el bien declarando que tiene doble vertiente en su adquisición tanto la compra que ella hizo al haber adquirido por compraventa de su tía Trinidad León Dueñas celebrada el 24 de febrero de 1969, sin embargo no toma en consideración que todo el bien no constituye una masa hereditaria, sino más bien parte del bien es un bien propio de la vendedora que actúa maliciosamente con el demandante.

IV.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Sobre el acto jurídico

- 4.1. El acto jurídico, cualquiera sea su modalidad radica principalmente en la manifestación consciente de la voluntad de los agentes o sujetos intervinientes en él y dirigida a un efecto deseado; es decir, configura toda manifestación de voluntad de agente capaz, orientada a un fin jurídico deseado, con la particularidad de que ésta tenga la protección del derecho (licitud), pudiendo ser a título gratuito u oneroso y requiriendo para su validez crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Así el artículo 140° del Código Civil, prescribe taxativamente, que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar, o extinguir relaciones jurídicas y que para su validez se requiere: 1) Agente capaz, 2) objeto física y jurídicamente posible; 3) fin lícito; y 4) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
- 4.2. Fernando Vidal Ramírez refiriéndose al acto jurídico considera que “Es un hecho jurídico, voluntario, lícito, con manifestación de la voluntad y efectos queridos que respondan a la intención del sujeto de conformidad con el Derecho Objetivo”; o sea, es resultado de una conducta humana productora



de efectos jurídicos precisos y previstos en la ley.¹ en tal sentido puede decirse también contrario sensu que si un acto jurídico (o todo acto jurídico) careciera de alguno de estos resultaría es posible de ser declarado nulo o anulable según corresponda.

- 4.3. Ahora bien, la nulidad del acto jurídico implica el incumplimiento de los requisitos de validez ya enunciados, lo cual supone que tal acto se ha pretendido celebrar con violación u omisión de un precepto de orden público; de ahí que el artículo 219° del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo: 1) cuando falta la manifestación de voluntad del agente; 2) *cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358°* (derogado) 3) cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; 4) cuando su fin sea ilícito; 5) cuando adolezca de simulación absoluta; 6) cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; 7) cuando la ley lo declara nulo; 8) en el caso V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. (cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres)
- 4.4. Es evidente que la nulidad de un acto jurídico deriva de la existencia de vicios intrínsecos insubsanables al tiempo de su celebración, siendo su finalidad la declaración de la inexistencia legal del acto realizado y, como consecuencia de ello, la inexistencia de sus efectos jurídicos. Al respecto, nuestra jurisprudencia ha establecido que “Los actos jurídicos, como creadores de situaciones o relaciones jurídicas determinadas entre sus celebrantes pueden ser objeto de invalidación cuando falta a los mismos el consentimiento o alguno de los requisitos esenciales que prescribe el artículo 140° del Código Civil”². Asimismo, en la Casación N°1530-2012-Del Santa³, citándose a la jurista italiana Bianca, Massimo, se menciona que “la nulidad es la forma más grave de la invalidez negocial”⁴.

V.- ANALISIS JURIDICO FÁCTICO:

- 5.1 De autos se tiene, que la controversia gira en torno a las pretensiones acumuladas de: **1)** Nulidad de acto jurídica respecto del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007, celebrada entre Ada Dolores Rojas León y Justo Alberto Rojas Neyra, por la causal de falta de manifestación de voluntad del agente y **2)** Nulidad de acto

¹ CAS N° 3098-2011-Lima. “(...) Los actos o negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico (...)”

² Casación N° 2068-1999-Cusco, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el 02.05.2002.

³ Publicada en El Peruano (boletín de jurisprudencia casatoria) del 2 de setiembre de 2013.

⁴ Comentarios al Código Civil; varios autores; Gaceta Jurídica; Tomo I; Primera Edición; Lima – Perú; página 993 y 935.



jurídico contenido escritura pública de compra-venta de fecha 06 de mayo de 2009, otorgado por Justo Alberto Rojas Neyra a favor de Johan Pavel Rojas Carhuas, las causales prescritas en los numerales 4), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

Nulidad de acto jurídico, escritura de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2007 por causal de falta de manifestación de voluntad.

- 5.2 El A Quo, en la sentencia recurrida, ha señalado que el bien inmueble urbano ubicado en el jirón María Parado de Bellido número antes Calle Buenos Aires, Barrio Huánuco, distrito de Pauza, provincia Páucar del Sara Sara, departamento de Ayacucho, forma parte de la masa hereditaria dejada por la causante María Rosa León Dueñas, cuya herederos son Ada Dolores, Rosa Iralda y Dina Angélica Rosas León, como también Silvio Mauro La Noire León; que conforme al artículo inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, que establece “***Que, las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él***”, en tal sentido al haber transferido la hoy demandada Ada Dolores Rojas León como si fuera la única propietaria, el referido bien inmueble, de un área de 596 metros cuadrados, a favor del codemandado Justo Alberto Rojas Neyra sin la autorización y consentimiento de los coherederos de la causante María Rosa León Dueñas, ha incurrido en la causal que establece el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, por lo que deviene el nulo el acto jurídico.
- 5.3 El artículo 219° del acotado código sustantivo, dispone que el acto jurídico es nulo cuando, entre otros, cuando: 1) falta la manifestación de voluntad del agente, supuesto referido a la circunstancia en que no exista realmente manifestación de voluntad del declarante, esto, cuando se verifique la ausencia tanto de la voluntad declarada como de la voluntad de declarar. Puntualizando esta causal, nos referimos ante un vicio estructural que comprende todas aquellas declaraciones que no tienen efectos vinculantes, declaraciones hechas en broma⁵, escénicas, realizadas con fines didácticos o por cortesía, la denominada incapacidad natural⁶ y todos aquellos supuestos en los cuales se

5 Declaración no sería. - Se trata de declaraciones que no tienen efectos vinculantes, debido a que el agente no desea vincularse jurídicamente, lo cual resulta notorio y evidente dentro del contexto en el cual se dan. Tales declaraciones son realizadas como broma, o por fingimiento escénico (por ejemplo, con fines teatrales), o con propósito didáctico (de explicación), y otros casos semejantes. En todos estos casos existe una discrepancia consciente entre la voluntad interna y la voluntad declarada y por lo tanto el negocio jurídico es nulo, aunque un sector de la doctrina continental lo considere un supuesto de inexistencia o irrelevancia.

6 Incapacidad natural. - Es la situación en la que un sujeto se encuentra, independientemente de su edad, provocada por una causa permanente o transitoria, como enfermedad mental, vicio o factor parecido, que la impide querer y entender lo que hace, y por ello ésta no puede crear consecuencias jurídicas sanas. Aquí se puede hablar de los casos practicados en estado de inconsciencia o perturbación mental pasajera como la hipnosis, el sonambulismo o la embriaguez o enfermedad excluyentes de discernimiento.



presentan vicios en la manifestación de la voluntad, que impiden la producción de los efectos jurídicos fijados como propósito por las partes.

- 5.4 Sin embargo, debemos tener en cuenta que el enunciado del inciso bajo comentario es amplio porque hay casos de verdadera falta de declaración de voluntad pero por propio mandato de otros artículos no acarrear nulidad, estos serían supuestos en que si bien el ordenamiento señala vicios de la voluntad del agente, esta voluntad declarada no se encuentra afectada de nulidad sino de anulabilidad, como es el caso de supuestos de error, dolo, violencia⁷ o intimidación, previstos en el numeral 2) del artículo 221° del Código Civil⁸.
- 5.5 Sobre la causal de falta de manifestación de la voluntad, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 3254- 2012, Lima14 ha señalado: *“(...) Se tiene por falta de manifestación de voluntad: i) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; ii) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; iii) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no esté 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, además, c) En caso que exista disenso entre las partes; y iv) Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto. (...)”*.
- 5.6 En el caso de autos, contrariamente a lo señalado en la demanda y en la sentencia apelada; para este colegiado, si existe manifestación de voluntad declarada en la escritura imperfecta de compra venta de fecha 21 de setiembre del 2007, por parte de doña Ada Dolores Rojas León, quien se irroga derechos dominiales y ha manifestado su intención de enajenar el bien inmueble, señalando que lo adquirió a título de compra venta de su tía Trinidad León Dueñas; tampoco existe evidencia alguna que sugiera que la voluntad, de dicha vendedora, esté viciada por presión o amenaza. Si bien, la base argumentativa de la demanda se sustenta en la inexistencia de manifestación de la voluntad, a razón de que no han participado los demás copropietarios o coherederos, ya que la facultad de disposición del bien inmueble reposa en todos los copropietarios; empero, dicho argumento – en estricto – no calza como un supuesto de falta de manifestación de voluntad, pues en el instrumento traslativo de dominio se comprueba la existencia de una auténtica e inequívoca expresión de voluntad de transferir la propiedad del bien.

⁷ Violencia física. - Se trata de un hecho realizado por el otro sujeto (o parte) de la relación jurídica o por un tercero que da lugar a una declaración no querida por el agente. La doctrina es unánime en señalar que este tipo de violencia excluye la voluntad de la manifestación y por lo tanto es una causal de falta de esta, siendo aplicable al inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, pues provoca la nulidad y no la anulabilidad del negocio.

⁸ Casación N° 3189-2012-Lima Norte.



- 5.7 Debe precisarse que si bien el demandante, ha presentado como anexo de la demanda, la minuta respectiva con sólo la firma de la vendedora (*fojas 5*) se tiene que los demandados, han presentado copia de la escritura imperfecta en la que firman tanto la vendedora Ada Dolores Rojas León, y el comprador Justo Alberto Rojas Neyra, así como por el juez de Paz (*fojas 107 al 110*).
- 5.8 Ahora bien, le eventual preterición de derechos de los copropietarios, podría sustentar algún otro cuestionamiento a la eficacia del acto jurídico; empero, no uno de carencia de manifestación de voluntad. Tanto más, que, del contenido de la referida escritura imperfecta, de fojas 107, se **señala que el objeto materia de compra venta es el terreno que la vendedora Ada Dolores Rojas León habría adquirido de su tía Trinidad León Dueñas, por compra venta, con escritura suscrita ante el juez del distrito de Pauza.** Por tanto, el acto jurídico de compra venta contenido en la escritura imperfecta de fecha 21 de setiembre del 2007, no se encuentra viciada de la causal de falta de manifestación de voluntad del agente.
- 5.9 Otro de los argumentos de la demanda, es que las acciones que le corresponden a doña Trinidad León Dueñas, habían sido vendidas a la madre del demandante María Rosa León Dueñas, por tanto, la demandada Ada Dolores Rojas León, no podía vender la acción que correspondía a su referida tía. A este respecto debemos señalar: que a fojas 114 corre la minuta de compra venta suscrita por doña Trinidad León Dueñas y los esposos Jorge Guillermo León Heredia y Ada Dolores Rojas León, como vendedora y compradores respectivamente, de fecha 24 de febrero de 1969, minuta que el Juez de Paz pasó al Banco de la Nación para el pago de la Alcabala y demás impuestos, cuyo pago se realizó el 5 de enero de 1970, habiéndose formalizado con esa fecha la escritura ante el Juez de Paz de Pauza, con intervención de dos testigos José Ricardo Zuzunaga Vilcarimac y Ovidio Villaverde Romero, vale decir se ha cumplido con todo los requisitos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Judicial . Debiéndose resaltar, que el bien objeto del contrato es una franja de terreno de 6.75 metros de frente y 26.50 metros de fondo, y que según la vendedora Trinidad León Dueñas lo ha adquirido a título oneroso de don Mariano Villafuerte, con las demás especificaciones que allí aparecen⁹, por tanto, la compra venta no estaría referido a las acciones que le habrían correspondido a la referida Trinidad León Dueñas como herencia, sino a otro adquirido de Mariano Villafuerte. En consecuencia, la pretensión de nulidad del acto jurídico de fecha 21 de setiembre del 2007, en análisis, deviene en infundada.

⁹ una tienda con techumbre de calamina, su patio corredor, un cuartito que sigue al corredor, con techo de calamina proporcionado por mis compradores



- 5.10 La Corte Suprema, ha señalado que: la nulidad por ser un remedio al cual solo se apela frente a situaciones extremas, por incumplimientos insubsanables, no puede operar si se encuentra presente el elemento estructural del acto jurídico anotado, como es la manifestación de la voluntad del celebrante del acto jurídico cuestionado.

Nulidad de acto jurídico contenido escritura pública de compra-venta de fecha 06 de mayo de 2009, otorgado por Justo Alberto Rojas Neyra a favor de Johan Pável Rojas Carhuas, las causales prescritas en los numerales 4), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil.

- 5.11 En cuanto a la causal de fin ilícito, para determinar la existencia de nulidad del acto jurídico por ilicitud del fin, no se deberá tener en cuenta el aspecto objetivo del acto jurídico celebrado, pues todo acto jurídico siempre persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico, sino al aspecto subjetivo del mismo es decir a los propósitos prácticos de las partes integrados por móviles comunes y determinantes que los han llevado a la celebración del acto jurídico, los mismos que deben ser contrarios, no solamente al propio ordenamiento jurídico sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres, En esta línea de razonamiento; el fin ilícito, como causal de nulidad del acto jurídico, se configurará cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intervención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es contraria al ordenamiento jurídico, como ocurrirá por ejemplo si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto a un tercero¹⁰.
- 5.12 En el presente caso no se evidencia el propósito de los contratantes Justo Alberto Rojas Neyra a favor de Johan Pável Rojas Carhuas, de apropiarse de un bien ajeno, conociendo que la propiedad era de la sucesión hereditaria de María Rosa León Dueñas, y por ello es que han suscrito la compra venta, a favor de Johan Pável Rojas Carhuas; pues como se ha señalado, el acto jurídico precedente entre Ada Dolores Rojas León y Justo Alberto Rojas Neyra, se refiere al predio que la primera habría adquirido de Trinidad León Dueñas, quien a su vez, señaló haber adquirido de Mariano Villafuerte; además se advierte en el presente caso que al demandado Justo Alberto Rojas Neyra, se le entregó la posesión del inmueble cuando lo adquirió en setiembre del 2007, así como de la documentación correspondiente.

¹⁰ León Barandiarán, José; Acto Jurídico, Lima, Gaceta Jurídica, Editores 1997 página 71



- 5.13 Tampoco se configura en el presente caso, las causales de nulidad del acto jurídico contempladas en los incisos 7 y 8 del Código Civil, cuando la ley lo **declara nulo** y cuando es contrario a las leyes que interesan al **orden público** o a las **buenas costumbres**. Entendiéndose como normas de orden público, a aquel conjunto de normas positivas absolutamente obligatorias, donde no cabe transigencia, ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia. Y las buenas costumbres, la conformidad de la conducta con la moral aceptada o predominante según el lugar y época. Suele tener esta expresión un sentido ético general y ni propiamente comercial, y se la refiere, entre otras, a conductas que chocan con la moral social tales como la prostitución, el proxenetismo, la vagancia, los juegos prohibidos y las conductas delictivas en general. Un signo de cualquier tipo denominativo o figurativo, que pueda extenderse como apología o simple propaganda de esta clase de conducta.
- 5.14 Así en la recurrida no se identifica cuál es la norma que sanciona imperativamente con nulidad del acto celebrado entre los demandados Justo Alberto Rojas Neyra y Johan Pável Rojas Carhuas. Además, el acto de disposición por un solo copropietario, de una parte o el íntegro del bien común sin intervención de los demás copropietarios, resulta ineficaz hasta que se produzca la partición, no se trata de un supuesto de invalidez sino de eficacia, conforme lo dispone el artículo 978° del Código Civil¹¹. Tampoco está prohibido realizar actos jurídicos entre padres e hijos. Por lo que la segunda pretensión acumulada también resulta infundada.
- 5.15 Finalmente, conviene precisar que la diferencia de áreas entre los contratos del tracto sucesivo, por aparentemente haberse consignado en la escritura pública de fecha 6 de mayo del 2009, una extensión de 696 m², y que en el antecedente de la escritura imperfecta entre Trinidad León Dueñas como vendedora y Jorge Guillermo León Heredia y Ada Dolores Rojas León como compradores en el que se señala las medidas de 6.75 metros de frente y 26.50 metros de fondo, son aspectos que no afectan la estructura del acto jurídico y pueden ser subsanables, o dilucidarse en otra vía.

VI.- DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, los integrantes de la Sala Mixta Descentralizada de Puquío RESOLVIERON:

1. **DECLARAR** FUNDADA el recurso de apelación interpuesto por el demandado Johan Pavel Rojas Carhuas;

¹¹ “Sí un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien a la parte a quien practicó el acto”.



2. **REVOCARON** la sentencia de fecha 28 de octubre de 2022 (*fójas 458 a 482*), mediante el cual se declara fundada la demanda interpuesta por Silvio Mauro La Noire León contra Ada Dolores Rojas León, Justo Alberto Rojas Neyra y Johan Pável Rojas Carhuas, sobre nulidad de acto jurídico, en consecuencia nulo el acto jurídico contenido en la escritura de compraventa del bien inmueble urbano ubicado en el jirón María Parado de Bellido sin número antes Calle Buenos Aires, barrio Huánuco, distrito de Pauza, provincia Páucar del Sara Sara, departamento de Ayacucho, hoy manzana “H” Lote 12 signado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, con Código P11036508, de una extensión superficial de 596 metros cuadrados, de fecha 21 de setiembre del año 2007, otorgado por Ada Dolores Rojas León a favor de Justo Alberto Rojas Neyra; Asimismo, nulo el acto jurídico contenido en la escritura de compraventa del mismo bien inmueble, de fecha 06 de mayo del año 2009, otorgado por el demandado Justo Alberto Rojas Neyra a favor de su hijo el hoy demandado Johan Pavel Rojas Carhuas de la misma extensión superficial y linderos que se encuentran descritos en su contenido; y **REFORMÁNDOLA DECLARARON INFUNDADA la referida demanda interpuesta** por Silvio Mauro La Noire León contra Ada Dolores Rojas León, Justo Alberto Rojas Neyra y Johan Pavel Rojas Carhuas, sobre nulidad de acto jurídico. Con costas y costos.

Y los devolvieron con notificación de las partes.

S.S.

VEGA RODRÍGUEZ. -

PALOMINO PEREZ. - (P)

RAMOS VALDERRAMA. -