



EXPEDIENTE : 03285-2019-0-1601-JR-CI-05
DEMANDANTE : INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SAM E.I.R.L.
DEMANDADA : MIRTHA BALBINA LUNA VICTORIA PUMAYALLA
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZ : DR. FELIPE ELIO PÉREZ CEDAMANOS
ESPECIALISTA : MARÍA SÁNCHEZ CERNA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: SEIS

Trujillo, diez de Diciembre

Del año dos mil diecinueve

VISTOS; con lo actuado en el presente proceso; paso a resolver lo siguiente:

I. EXPOSICIÓN DEL CASO:

1. ASUNTO:

Por escrito postulatorio de fecha 20 de agosto del 2019 [fs. 26 a 29], subsanado de fs. 37, acuden a este órgano jurisdiccional **INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SAM E.I.R.L.** a través de su representante Alberto Eduardo Cabrera Arana, interponiendo demanda de nulidad de acto jurídico contra **MIRTHA BALBINA LUNA VICTORIA PUMAYALLA**, siendo su **pretensión:** **i)** La Nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016, celebrado entre Inversiones y Representaciones Sam E.I.R.L. [arrendatario] y Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendador] respecto al bien inmueble ubicado en Avenida Gerónimo de la Torre N° 175, Urbanización Las Quintanas de esta ciudad de Trujillo, por adolecer de las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito, y contravenir el ordenamiento público y las buenas costumbres, establecidas en el artículo 219° del Código Civil, incisos 3, 4 y 8, respectivamente; así como, **(ii)** La nulidad del documento que contiene el acto jurídico, consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016, como consecuencia lógica de la nulidad del mencionado acto jurídico.

2. HECHOS EN LOS QUE FUNDAMENTA SU PRETENSIÓN:

La demandante fundamenta su petitorio en:

- a) Señala que, el contrato de arrendamiento contiene un acto jurídico nulo, al haberse atribuido la arrendataria Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla mediante engaño la condición de propietaria del inmueble objeto de contrato, sin tener la calidad ni facultad, tal como se verifica de la parte introductoria y cláusula primera del contrato,
- b) Refiere que, si bien el contrato de arrendamiento fue celebrado por su representada de buena fe, habiéndosele entregado la posesión del bien inmueble a la celebración del contrato, este adolece de nulidad absoluta por tener un **objeto jurídicamente imposible, cuya ilicitud es contrario al orden público o a las buenas costumbres**, al haberse arrendado la demandada un inmueble ajeno sin el consentimiento de la verdadera propietaria del inmueble.
- c) Indica que, si bien es cierto el contrato de arrendamiento es un contrato obligacional en el cual no se discute la propiedad del bien, se debe tener en cuenta que es un **ilícito** todo aquello contrario a las normas legales imperativas que tipifican un ilícito penal como el arrendar un bien ajeno, como el *delito de estelionato* en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, el cual ya sido denunciado.
- d) Sostiene que, con fecha 9 de julio del 2018, la señora Blanca Aurora Pumayalla Diaz de Luna Victoria le invitó a una Audiencia de Conciliación, en la que le acompañó la copia literal de dominio del bien materia de arrendamiento, en donde toma conocimiento que es dicha señora es la propietaria del inmueble materia de arrendamiento, siendo ésta quien, posteriormente, interpuso una demanda en su contra sobre desalojo ante el Cuarto Juzgado de Paz Letrado y de Obligación de Dar Suma de Dinero ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado, que fueron declaradas improcedentes, estableciéndose en uno de los considerandos que la propiedad debe dilucidarse en el proceso correspondiente.
- e) Menciona que, actualmente ha iniciado contra la propietaria Blanca Aurora Pumayalla Diaz de Luna Victoria un proceso sobre Pago de Mejoras (Exp. 261-2019) ante el Séptimo Juzgado Civil, en el cual manifiesta la propietaria como mecanismo de defensa que no ha otorgado poder alguno no representación ni representación ni por situación alguna copropiedad a la señora Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla.
- f) Manifiesta que, el contrato de arrendamiento debe ser declarado nulo al haber generado que su representada ostente la posesión ilegítima del inmueble, y por ocasionarle un grave perjuicio económico al venir cancelando puntualmente la renta mensual por 1 año y 7 meses equivalente a S/119,700.00, por el cual pudo su representada adquirir un inmueble a crédito, el cual le ha generado un endeudamiento en los bancos que a la fecha no puede pagar.

3. ADMISIÓN, TRASLADO, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante resolución número dos [fs. 38] se admite a trámite la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico y se confiere traslado a la demandada Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla.

Luego, por escrito de fecha 13 de noviembre del 2019 [fs. 70 a 74], la demandada Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla absuelve la demanda, teniéndose por contestada por mediante resolución número tres [fs. 76 y 77].

4. ABSOLUCIÓN DE DEMANDA POR LA DEMANDADA MIRTHA BALBINA LUNA VICTORIA PUMAYALLA:

Absuelve el traslado de la demanda *solicitando que la misma sea declarada infundada*, por los siguientes fundamentos:

- a) Menciona que, con fecha 16 de octubre del 2016 suscribió un documento privado denominado “Contrato de Arrendamiento de Local Comercial” con el representante legal de Inversiones y Representaciones SAM E.I.R.L., el señor Alberto Eduardo Cabrera, teniendo conocimiento el arrendatario que el inmueble era de propiedad de su madre Blanca Aurora Pumayalla Diaz de Luna Victoria, no pudiendo alegar objeto jurídico imposible, pues, si bien la autorización que su madre le otorgó para suscribir el contrato no consta en la parte introductoria del contrato, el representante legal tenía pleno conocimiento de la propiedad del bien, era de su madre, por lo tanto, nunca procedió de forma engañosa o maliciosa para hacerle creer a la demandante que el inmueble era exclusivamente de su persona, aunado a que, en Registros Públicos era fácil conocer quién era la verdadera titular del bien.
- b) Indica que, en la ejecución del contrato de alquiler se necesito realizar algunos trámites administrativos ante SEDALID y como el inmueble (local comercial) dado en arrendamiento ya estaba siendo usado por la empresa demandante, su madre otorga el 13 de diciembre de 2017, poder amplio y suficiente al representante legal de la accionante [Alberto Eduardo Cabrera] con el fin de que el mencionado señor regularice los documentos necesarios para el funcionamiento del servicio de agua, por lo que resulta falso que la demandante recién con fecha 9 de julio del 2018 haya tomado conocimiento que su persona no es titular del inmueble.
- c) Refiere que, sin perjuicio de lo expuesto, la accionante sin ningún fundamento legal ha argumentado maliciosamente que arrendar un bien ajeno no está permitido por el ordenamiento legal, desconociendo abiertamente lo regulado por el artículo 1671 del Código Civil.
- d) Indica que, si bien la accionante pretende que se declare el negocio jurídico por tener un fin ilícito, se desprende del mismo contrato de arrendamiento que aquel tenía una función tanto económica como social, amparada por el derecho, por el cual se justifica la tutela de su autonomía privada, al convenir en la clausula cuarta del contrato que el inmueble arrendado iba a ser destinado como local comercial y restobar, generando ganancias no solo a la parte arrendadora sino también parte arrendataria.
- e) Alega que, la accionante de forma generalizada señala que el contrato sería nulo por el artículo V del Título Preliminar, sin embargo, en la celebración y ejecución

del contrato de arrendamiento no ha infringido ningún principio fundamental y de interés general sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico, pues, amabas contratantes han actuado voluntaria y libremente sin causar daño a terceras personas, mucho menos a la titular del inmueble dado que también aquella tenía conocimiento del negocio celebrado.

- f) En cuanto a la procesos de desalojo y obligación de dar suma de dinero, señala que no han progresado por razones estrictamente formales, los cuales se han generado debido al incumplimiento contractual de la demandada, quien desde el 2 de abril del 2018 no ha cancelado el pago de la renta mensual acordada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, lo que obligó a que su madre en calidad de propietaria del bien invitara a conciliar a la empresa demandante, puntualizando en la solicitud de conciliación que por intermedio de su persona suscribió el contrato de arrendamiento ahora cuestionado.
- g) Sostiene que, se evidencia un ánimo oculto de la empresa de no cumplir con el pago de la renta que viene adeudando al tratar de cuestionar la validez de un contrato voluntario y libremente celebrado, a fin de que no haya tenido efectos, y, por lo tanto no proceda al pago correspondiente, sumado al hecho que, ha interpuesto dos demandas de pagos de mejoras, a fin de acreditar su posesión de buena fe, y maliciosamente alegar el pago de mejoras.

5. SANEAMIENTO PROCESAL, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:

En Audiencia Preliminar -contenida en soporte magnético, CD Rom [fs. 83]- y cuya Acta obra de fs. 84, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y por ende saneado el proceso [desde el minuto 01:13 hasta 01:39].

Asimismo, en Audiencia se fija como puntos controvertidos, oralizados desde el minuto 7:01 hasta 07:49, los siguientes:

- 1) Determinar si corresponde declarar la nulidad absoluta del acto jurídico consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 13 de octubre del 2016, celebrado entre Inversiones y Representaciones Sam E.I.R.L. y la señora Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla, por las causales prevista en los incisos 3,4 y 8 del artículo 219° del Código Civil, al haber dado en uso un bien ajeno.
- 2) Determina si se debe declarar la nulidad del documento que contiene el acto jurídico, consistente en el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Avenida Gerónimo de la Torre N° 175, de la Urbanización Las Quintanas de esta ciudad de Trujillo, como consecuencia de la nulidad del cuestionado acto jurídico.

Además, se admiten y actúan los medios probatorios de las partes procesa enunciados desde el minuto 7:01 hasta 07:49, disponiéndose el Juzgamiento Anticipado [desde 7:55 hasta el minuto 08:11], en ese sentido, habiéndose emitido el fallo en Audiencia, se procede a fundamentar el mismo, y **CONSIDERANDO.-**

II. ANÁLISIS

PRIMERO: 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, según lo expuesto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. En tal sentido, 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 la finalidad abstracta lograr la paz social en justicia, según lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del referido Cuerpo Legal.

SEGUNDO: Por otro lado, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, tal como lo exige el artículo 196° del Código Procesal Civil; de lo que se puede desprender que los medios probatorios para lograr su finalidad deben seguir un iter que implica en primer lugar, el ofrecimiento por parte de los justiciables; en segundo lugar, su admisión expresa por parte del órgano jurisdiccional en la audiencia correspondiente; y, por último, la valoración que de ellos realice el juzgador. Consecuentemente, en todo proceso judicial debe cumplirse con las reglas de una adecuada actividad probatoria, que garantice el debido proceso y la tutela jurisdiccional, conforme lo informa el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado¹.

TERCERO: A fin de resolver en forma coherente la demanda, es menester precisar algunos conceptos previos respecto a lo que es materia de litis, en tal sentido, tenemos que: “El acto jurídico es un hecho jurídico, voluntario, lícito, con manifestación de voluntad y efectos jurídicos que respondan a la intención del sujeto en conformidad con el derecho objetivo²”. Nuestro Código Civil, en su artículo 140° define al **acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriendo para su validez; manifestación de voluntad, capacidad objeto y finalidad**, siendo así, la falta de alguno de estos requisitos conduce a la nulidad el acto jurídico. Asimismo, conforme lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 219° del Código Civil, invocado por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: 1) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente”. Está referida a la circunstancia de que en un determinado supuesto no existe realmente manifestación o declaración de voluntad del declarante, que para su configuración se requiere de dos voluntades, la primera la voluntad declarada que es la que aparece expresado en la conducta en qué consiste la misma declaración, es decir, el contenido del negocio, y la segunda, la voluntad de declarar y esta última importa a su vez

¹ Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3.- La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

² Fernando Vidal Ramírez, en su obra Teoría General de Acto Jurídico, página 31

dos tipos de voluntades, la voluntad del acto externo, esto es, de la conducta en qué consiste la propia declaración, y el conocimiento del valor declaratorio de dicha conducta; siendo así, resulta simple de entender que faltará la manifestación de voluntad del agente, en cualquier supuesto en que falte tanto la voluntad declarada como la voluntad de declarar, y los supuestos que se encuentran dentro de esta causal es la incapacidad natural (privado de discernimiento), error en la declaración, declaración en broma y la violencia. Respecto a la causal prevista en el inciso 3 del artículo 219° del Código civil, alegada por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: **3) Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable**”; autorizada Doctrina señala que, en particular, “sobre la posibilidad física, se trata de averiguar si el objeto del acto de autonomía privada se refiere a la obtención de un bien que pueda materialmente existir o que exista sucesivamente o una utilidad derivada de un comportamiento programático en concreto realizable. (...)La posibilidad jurídica del objeto se refiere al caso en que *a priori* particulares tipos de actos de autonomía privada no toleran tener determinados objetos”³. En lo referente a la causal prevista en el artículo 219° inciso 4 del Código Civil, aducida por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: **4) Cuando su fin sea ilícito**”, alude a aquellas situaciones en que la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que pueden recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada de los celebrantes del acto es contraria al ordenamiento jurídico; y finalmente respecto a la causal prevista en el artículo 219° inciso 5 del Código Civil, invocada por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: 5) cuando adolezca de simulación absoluta”. Hace referencia, al supuesto donde las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas fingen celebrar un negocio, es decir, hay un concierto de voluntades para presentar un acto jurídico que no responde a la voluntad interna de las partes y que sólo sirve de medio para producir engaño a los terceros. En cuanto a la causal prevista en el artículo 219° inciso 6 del Código Civil, aducida por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: 6) Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad”, es decir, está referida al supuesto de que en un Negocio Jurídico Solemne o con Formalidad Ad Solemnitatem, no concurra la forma dispuesta por la Ley bajo sanción de nulidad, en cuyo caso el negocio jurídico será nulo por ausencia de uno de sus elementos o componentes. Respecto a la causal prevista en el artículo 219° inciso 7 del Código Civil, aducida por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: 7) Cuando la ley lo declara nulo”, este inciso hace referencia a los supuestos de Nulidades Textuales o expresas, la Doctrina, según es conocido, distingue en dos tipos de nulidad: nulidades expresas y nulidades tácitas o virtuales. Las Expresas son aquellas que vienen dispuestas manifiestamente por un texto legal, mientras que las nulidades Virtuales son aquellas que se producen cuando un determinado negocio jurídico contraviene una norma imperativa. En lo que respecta a la causal prevista en el artículo 219° inciso 8 del Código Civil, aducida por los demandantes, “El acto jurídico es nulo: **8) En el caso del artículo V del Título Preliminar; salvo que la ley establezca sanción diversa**”, alude que, el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, en estos casos, la nulidad viene impuesta no expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el negocio jurídico contraviene una norma inspirada en el orden público o las buenas costumbres.

³ MORALES HERVIAS, Rómulo.

CUARTO: En el presente caso, la demandante Inversiones y Representaciones Sam E.I.R.L. a través de su representante Alberto Eduiardo Cabrera Arana solicita: **(i)** La Nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016, **celebrado** entre Inversiones y Representaciones Sam E.I.R.L. [arrendatario] y Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendador] respecto al bien inmueble ubicado en Avenida Gerónimo de la Torre N° 175, Urbanización Las Quintanas de esta ciudad de Trujillo, **por adolecer de las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, y contravenir el ordenamiento público y las buenas costumbres**, establecidas en el artículo 219° del Código Civil, incisos 3, 4 y 8, respectivamente; así como, **(ii)** La nulidad del documento que contiene el acto jurídico, consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016, como consecuencia lógica de la nulidad del mencionado acto jurídico, **argumentando** fundamentalmente que el contrato de arrendamiento celebrado por su representada con la demandada Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla es nulo por las causales invocadas, al no ostentar la demandada condición de propietaria ni facultad para arrendar el bien inmueble objeto del contrato.

QUINTO: Sobre la causal de objeto jurídicamente imposible

5.1. La Doctrina entiende que la imposibilidad jurídica atiende a una valoración normativa, *no del disfavor por la violación de los principios fundamentales del ordenamiento (ilicitud) sino de "indiferencia", que se verifica cuando el ordenamiento considera determinados intereses, aunque lícitos, no merecedores de tutela jurídica;* por ejemplo cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto de los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas⁴ [como es el caso de la hipoteca constituida sobre bien mueble].

5.2. La demandante manifiesta que, el objeto del contrato de arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016 [fs. 8 a 10] celebrado entre la accionante [arrendataria] y Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendador], en razón que, la arrendataria [Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla] no es propietaria del inmueble ni ostentaba facultad de otorgar a favor de la demandante el arrendamiento del inmueble, no obstante, en el caso de autos, se determina que la prestación que dimana del acto jurídico de arrendamiento [objeto] consiste en el arrendamiento del bien *inmueble ubicado en Avenida Gerónimo de la Torre N° 175, Urbanización Las Quintanas de esta ciudad de Trujillo*, objeto que es totalmente ostensible en el ordenamiento jurídico, coligiéndose de esta manera que el supuesto de hecho alegado por la accionante no puede subsumirse en la causal de nulidad materia de análisis.

SEXTO: Sobre la causal de Fin Ilícito

A fin de determinar este punto, el Juzgador debe limitarse a valorar las conductas de las partes⁵, asimismo tomando lo mencionado en la Casación N° 3021-2002⁶ *"las normas sustanciales relativas a la nulidad del acto jurídico previstas en los artículos 219 y 140 del Código Civil, habiéndose establecido que la nulidad por fin ilícito se interpreta en el sentido que se evidencie la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley, siendo ilícito todo*

⁴ JUAN ESPINOZA ESPINOZA.- Acto Jurídico Negocial. Gaceta Jurídica. Abril 2008. Pág. 515 y 516.

⁵ Víctor VIAL DEL RÍO, *Teoría general del acto jurídico*, 2ª edición, Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, 1991, pp. 145-146.

⁶ CAS. N°3021-2002 ICA- LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA, - Lima, 15 de junio de 2004

aquello contrario a las normas legales imperativas, especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal, y que para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causa del acto, las condiciones que lo delimitan y su objeto”.

La parte demandante alega que, el acto jurídico de compraventa incurre en un fin ilícito, al haberse atribuido la demandada Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendataria], la calidad de propietaria del bien materia de Litis. Siendo así, se determina que **tal supuesto no llega a configurarse en el caso materia de análisis**, pues el término fin -en materia de actos jurídicos y contratos- está relacionado al concepto de causa, entendida como la razón que ha determinado la celebración del acto jurídico, y en efecto de la revisión del contrato de arrendamiento de fecha 13 de octubre de 2016 [fs. 8 a 10] celebrado entre la accionante [arrendataria] y Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendador], no tiene ninguna finalidad ilícita, toda vez que, el objeto materia de cuestionamiento el acto jurídico de arrendamiento, es amparable que la finalidad de la arrendadora sea entregar el bien, y la de la arrendataria pagar la renta, y ello si está permitido y amparado por el ordenamiento jurídico, por otro lado, si bien la accionante manifiesta que la arrendadora no es propietaria del bien, a su vez, reconoce dicha parte que a la celebración del contrato, la demandada *“le entregó el inmueble el cual viene poseyendo”*, evidenciando que, pretende declarar la nulidad de un acto jurídico cuya efectos se han materializado en la realidad, y de los cuales se ha visto beneficiada al entrar en posesión, asimismo, se logra demostrar que a la suscripción del contrato tenía pleno conocimiento que la propietaria del bien era Blanca Aurora Pumayalla Diaz de Luna Victoria conforme consta con la Declaración Jurada presentada por la propietaria ante SEDALIB. S.A. a fin de que la arrendataria [demandante] realice los trámites administrativos necesarios para el funcionamiento del servicio de agua, y en cuyo efecto se emite el Memorándum N° 905-2019-SEDALIB de fecha 22 de octubre del 2019 [fs.46], que registra como cliente a la demandante empresa Inversiones y Representaciones Sam E.I.R.L., en ese sentido, de la valoración conjunta de los hechos y medios probatorios, se determina que la causal invocada no resulta amparable.

SÉTIMO: Sobre la causal de Contravención al ordenamiento público y las buenas costumbres

En lo que respecta a la **transgresión de las normas que interesan al orden público**, que es la causal contemplada en el artículo 219, inciso 8°, del Código Civil, **estamos** ante una causal que se funda en la limitación de la autonomía privada, esto es, donde la libertad de los sujetos de derecho no puede contravenir normas imperativas que son expresión del orden público. En estos casos, es indispensable identificar la norma imperativa que se contraviene con el acto jurídico cuestionado⁷. De la revisión de su escrito postulatorio de demanda, se advierte que, no llega a precisar cuál es la norma jurídica vulnerada con el acto jurídico celebrado; en ese sentido, no basta la exposición genérica de alegaciones en torno a un supuesto orden afectado, sin expresarse, con la precisión necesaria, qué normas conforman dicho orden, siendo así, al haberse concluido precedentemente que el acto jurídico de compraventa [materia del presente proceso] celebrado es lícito, y que no, hay de por medio fundamento alguno a que el acto jurídico sea contrario al ordenamiento jurídico,

⁷ CAS N° 1021-96 Huaura: En. Diálogo con la Jurisprudencia N° 38. Pág. 246.

se determina que esta causal tampoco resulta acreditada ni debidamente sustentada, debiendo desestimarse la demanda en este extremo.

OCTAVO: En consecuencia, no habiéndose acreditado las causales de nulidad aducidas por la parte demandante, aunado a la inasistencia de la parte demandante a la Audiencia Preliminar, cuya conducta al ser valorada demuestra que no tiene fundamentos que alegar, se concluye que **el acto jurídico de arrendamiento** celebrado por la accionante [arrendataria] y Mirtha Balbina Luna Victoria Pumayalla [arrendador], no se encuentra inmerso en las causales de nulidad invocadas por la parte accionante, en ese sentido, tampoco el contrato de fecha 13 de octubre del 2016 que contiene dicho acto jurídico [fs. 8 a 10], **por lo que la demanda deviene en infundada.**

Por estas consideraciones, en base a los hechos expuestos y estando a lo previsto en el artículo 200° del Código Procesal Civil y normas citadas, impartiendo justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SAM E.I.R.L.** a través de su representante Alberto Eduardo Cabrera Arana contra **MIRTHA BALBINA LUNA VICTORIA PUMAYALLA**. *Consentida o Ejecutoriada* que sea la presente resolución. **ARCHÍVESE** los de la materia en modo y forma de Ley. **Notifíquese.-**