



PODER JUDICIAL

**Juzgado Especializado en lo Civil de la Provincia de
San Martín**

EXPEDIENTE : No. 2007 – 0336
DEMANDANTE : ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA y otra.
DEMANDADO : LETY CABALLERO LINARES.
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO.
JUEZ : Dr. FELIX ENRIQUE RAMIREZ SANCHEZ
SECRETARIA : Abg. **DIESSY PANDURO ZACARIAS**

SENTENCIA

Resolución Número Nueve.

Tarapoto, once de AGOSTO //

Del año dos mil ocho.---

I. ASUNTO:

Determinar la fundabilidad o no, de la pretensión requerida por **ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA y WILMA ONORBE TUANAMA**, en cuanto exigen la declaración de nulidad absoluta del acto jurídico contenido en la minuta de compra venta de fecha 14.08.2007, suscrita con la demandada **LETY CABALLERO LINARES**, a través del cual se transfirió el lote No. 19 de la Manzana “C” ubicado en Villa Universitaria, Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín.

II. ANTECEDENTES:

a). Demanda.

Con fecha 26 de Octubre del 2007 **ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA y WILMA ONORBE TUANAMA**, interponen demanda de Nulidad de Acto Jurídico, contra la señora **LETY CABALLERO LINARES**, a fin de que declare la nulidad del contrato de compra venta de fecha 14 de Agosto del 2007, que obra folios del 01 al 03, donde transfiere el inmueble ubicado en el lote 19 Mz. “C” ubicado en Villa Universitaria. Fundamenta su pretensión en el hecho que mediante el contrato de compra venta antes mencionado, compro a su anterior propietario, la hoy demandada, el citado inmueble, la cual constaba de 180 metros cuadrados, pagando un monto por la suma de S/. 10,000.00 nuevos soles, para lo cual indica que la demandada se ofreció a entregar la posesión de dicho inmueble, sin embargo se excusaba por la no entrega del título que debería ser entregada por COFOPRI, lo que originó que les entregará el inmueble antes mencionado.

Asimismo, afirma que luego de la entrega de la posesión tomaron conocimiento los demandantes, que el inmueble materia de la venta no había sido de propiedad de la vendedora, ya que fue adjudicada a favor de terceros, producto de un proceso judicial ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Tarapoto, mediante resolución número dos de fecha 18.01.99, producto de una deuda del conviviente de



la ahora demandada; razón por la cual acuden en busca de tutela jurisdiccional efectiva.

b). Contestación de la demanda.-

Habiendo sido notificado la demandada con el auto admisorio conjuntamente con el escrito de demanda y anexos, éste ejerce su derecho de defensa, mediante su escrito de contestación de la demanda, obrante a folios 52 al 56 de autos, en la cual reconoce haber suscrito el acto jurídico en cuestión, así como haber recibido la contraprestación dineraria por dicha venta, sin embargo señaló que recientemente tomo conocimiento del embargo en forma de no inscripción, originada por un mandato judicial, el cual fue adjudicado a favor de terceros, aclarando que nunca ha actuado de mala fe y que en todo caso ofrece devolver el dinero antes mencionado.

c).- Decurso Procesal:

Se aprecia de autos, que absuelta la demanda, se saneó el proceso y se llevo a cabo la Audiencia de Conciliación y Fijación de puntos controvertidos, así como la de pruebas, tal como se observa de folios 62 al 64 de autos; pasando los autos para emitir la sentencia correspondiente.

III.- FUNDAMENTO:

1. A efectos de resolver la pretensión de tutela jurisdiccional efectiva solicitada por ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA y WILMA ONORBE TUANAMA, sobre la nulidad del contrato de compra venta citado líneas arriba; es preciso determinar que la *questio litis* ha resolver por este Juzgado: a) Determinar si el acto jurídico contenido en el contrato de compra venta de fecha 14 de agosto del 2007, del inmueble ubicado en el lote 19, Mz. C frente al jirón Cenepa Cuadra 04 de la Asociación Villa Universitaria, adolece de nulidad absoluta por cuanto el inmueble vendido no era de propiedad de la vendedora, y b) Determinar si ha existido dolo o no por parte de la demandada en el acto de compra venta.
- a). **El acto jurídico y el objeto jurídicamente posible, según nuestro ordenamiento jurídico**
2. En principio debemos indicar que el “*acto jurídico*” es el nomen juris que ha acogido nuestro sistema jurídico, para referirse a la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y que para su validez se requiere entre otros elementos esenciales: a) agente capaz; b) objeto física y jurídicamente posible; c) fin lícito; y d) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad [así lo establece el artículo 140° del Código Civil]; lo que trae como consecuencia que si faltase uno o algunos de los elementos principales del acto, este devendría en invalidez y por ende la nulidad absoluta del mismo. .
Al respecto, existe abundante jurisprudencia emitida por nuestra Corte Suprema, sobre la definición del acto jurídico, como son



3. Dentro de los elementos esenciales con que debe contar todo acto jurídico, tenemos al objeto física y jurídicamente posible, la cual trataremos, por tener una relación directa con la questio litis a resolver. En este sentido, podemos afirmar que no existe acto, sin objeto, siendo este último una condición inexcusable de la validez de los actos jurídicos, lo que resulta lógico pues, de lo contrario, el acto no tendría sentido.
4. El objeto del acto jurídico, debe ser entendido no solamente implica el elemento material del acto jurídico (bien inmueble, bien mueble) sino también los hechos o elementos no materiales sobre la que se basa la obligación, así lo ha descrito certeramente el profesor argentino Guillermo A. Borda, al afirmar:

“El objeto de los actos jurídicos es la cosa o hecho sobre el cual recae la obligación contraída es la prestación adeudada”¹

5. Sobre el particular, podemos sostener - como lo indica HERNANDEZ GIL- que el objeto del acto jurídico es la prestación, a cuya caracterización cooperan dos factores. Uno de ellos, constantes, que es el comportamiento del deudor; otro variable, que puede o no concurrir, las cosas. Cuando la obligación consiste en dar o entregar una cosa, ésta, aunque no integre por sí sola el objeto, forma parte de él. En otras palabras, la prestación, que siempre es conducta, puede o no estar referida a las cosas. Si va referida a ellas, como en las prestaciones de dar, aquéllas se incorporan al objeto. Si no va a referida a las cosas, como en las prestaciones de hacer, es sólo conducta lo que integra el contenido de la obligación. Eliminar radicalmente las cosas del objeto no es posible; e incluso ha de subrayarse que en las prestaciones de dar, las cosas son jurídicamente más relevantes que el comportamiento desde el punto de vista del objeto, puesto que éste no es sino un medio para lograr el resultado querido².

b).- El objeto física y jurídicamente posible

6. En cuanto a que el objeto debe ser físicamente posible, esta referido a la factibilidad de su realización por no ponerse a las leyes de naturaleza, se trata de una posibilidad material, como la existencia o posibilidad de existir de los derechos y deberes u obligaciones inherentes a la relación jurídica que vincula a los sujetos
7. Por otro lado, en cuanto a la posibilidad jurídica del objeto, esta se encuentra referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico, es decir que no puede ser contraria al ordenamiento jurídico, es lo que esta permitido en el tráfico jurídico³.

¹ BORDA, Guillermo A. “**Tratado de Derecho Civil: Parte General**”. Tomo II. Duodécima edición. Edi. Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. S/A. pág. 96.

² Loc. Cit.

³ Ver AA.VV. “**Código Civil comentado**”. Tomo I. Edit. Gaceta Jurídica, Lima, Perú. 2003; pág. 623



8. En este sentido la Corte Suprema describe de manera sintética lo siguiente sobre el tema, en la Casación No. 3071-2001-LA LIBERTAD al señalar:

“...Un objeto es físicamente posible cuando existe materialmente o cuando tiene la posibilidad de existir y es jurídicamente posible cuando esta referido con la conformidad con el ordenamiento jurídico”⁴

d).- La nulidad de los actos jurídicos por imposibilidad jurídica del objeto y en tanto el fin sea ilícito.

9. Por nulidad debemos entender la sanción que consiste en privar de los efectos que son propios al acto jurídico inadecuadamente conformado, por lo que se considera la nulidad absoluta y la relativa, sin embargo ambas encuentran su fundamento en el principio de legalidad, es decir que las causales de nulidad no pueden ser pactadas o se consecuencias de la voluntad de las partes, o lo que es lo mismo no se sustenta en el principio de autonomía privada, sino en el principio de legalidad⁵.

10. Bajo este desarrollo podemos establecer que la nulidad absoluta por imposibilidad jurídica del objeto, se encuentra preceptuada en el inc. 3 del artículo 219° de nuestro Código Civil⁶, la cual –como lo afirma Fernando Vidal Ramírez – supone que la relación jurídica no puede estar dentro del marco legal y jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, adquieren derecho y contraen obligaciones, respecto de bienes que no están en el comercio o cuyo tráfico esta prohibido⁷, vergracia, constitución de una hipoteca sobre un bien mueble o en la enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio; o la venta de un bien que no es del vendedor, ya que esta prohibido dicho comercio, en la medida que el único que puede disponer (transferir) es el propietario. En cuanto a este último ejemplo podemos indicar que así lo ha entendido la Corte Suprema en la Casación No. 1728-97, donde establece:

“Un caso de imposibilidad jurídica del objeto tratándose de un contrato de compra venta es justamente el de la venta de bien ajeno, puesto que ningún sujeto puede transferir a otro un derecho del que no es titular”⁸.

11. En cuanto a la causal de nulidad absoluta en tanto el fin es ilícito, ésta se encuentra prescrita en el inc. 4 del artículo 219° del Código Civil, la cual es entiende cuando el acto jurídica es contrario a las normas legales imperativas o ius cogens, especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal al mandato expreso de la ley o a las buenas costumbres. Es bajo este

⁴ Sentencia Casatoria publicada en el diario oficial El Peruano el 30.04.2003; pág. 10477-10478

⁵ Ver Casación No. 2581-2002-UCAYALI, publicada en el diario Oficial El Peruano el 30.04.2003; pág. 10433.

⁶ Art. 219 del C.C. “El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable”.

⁷ VIDAL RAMIREZ, Fernando. “**El Acto Jurídico**”. Edit. Gaceta Jurídica; Lima – Perú. 2006; pág. 502

⁸ Casación transcrita en AAVV. Revista “**Diálogo con la Jurisprudencia**” No. 38. Enero 2001. Gaceta Jurídica; Lima, Perú, pág. 233. En igual sentido se puede observar la Casación No. 1135-96-Chimbote en AA.VV. “**El Código Civil en su jurisprudencia**”. Edit. Gaceta Jurídica. Lima, Perú; pág. 84.



supuesto que también se encuentra el hecho de celebrar un contrato de compra venta sobre un bien que en realidad ya no le perteneció al vendedor, así se observa de la Casación No. 1017-97

“La venta de cosa ajena es un delito, tipificado por el artículo 197 inciso cuarto del Código Penal y denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito. Que cuando el acto jurídico tiene un fin ilícito es nulo, como señala el artículo 219° inciso cuarto del Código Civil, y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés, como prescribe el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes”⁹

De lo anteriormente desarrollado, podemos colegir que ante un caso de un acto jurídico de compra venta de un bien que no le pertenece, constituye un acto nulo, tanto porque el objeto es jurídicamente imposible y porque el fin es ilícito; posición de la cual comparte este Juzgado.

d).- Análisis del Caso

12. De la revisión del expediente sub examine, se puede apreciar a folios 1 y 2, que efectivamente los demandantes suscribieron una minuta de compra venta con fecha 14 de Agosto del 2007, donde la demandada les transfirió el inmueble ubicado en el Lote 19 de la Mz. C, ubicado frente al Jr. Cenepa – cuarta cuadra de la Asociación de Vivienda “Villa Universitaria”, distrito de Tarapoto; evidenciándose la actitud dolosa de la Sra. Lety Caballero Linares, ya que en la cláusula primera y tercera reafirma que es la propietaria del citado inmueble y que el objeto de la venta no se encuentra afecto a deuda, hipoteca o préstamo y que carece de problemas judiciales y extrajudiciales; hechos falsos ya que dicho inmueble había sido transferido mediante adjudicación judicial, por parte de la Sra. Lucila Gracián Rivera, tal como se aprecia de la lectura de la copia literal de la Ficha No. 15595 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, que obra a folios 04, la que fue transferida mediante resolución número 22 de fecha 22.06.2000, recaída en el Expediente No. 245-98, e inscrito con fecha 26.01.2001, es decir que la demandada ha vendido un objeto jurídicamente imposible y que dicho acto tiene un fin ilícito, ya que el inmueble pertenece a terceros.
13. Se suma a ello, que la actitud dolosa desplegada por la demandada, para vender el referido inmueble, se encuentra evidenciada, ya que en su escrito de contestación de demanda, no niega los hechos, por el contrario pretende justificar su accionar argumentando que dicho embargo fue producto de la deuda sostenida por su conviviente y que no conocía el hecho; falsedad que se prueba, en la medida que para que se haya adjudicado dicho inmueble debió existir un proceso de ejecución forzada, donde se pegado carteles en

⁹ Ver AAVV. “Código Civil comentado”. Idem. pág. 929



el inmueble cuando se convocó a remate, pero sobretodo se evidencia debido a que prima el principio jure de jure, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones de los Registros Públicos, por tanto nadie puede desconocer bajo el argumento que no tenía conocimiento (artículo 2012 del Código Civil)

14. En conclusión podemos afirmar que el acto jurídico cuestionado es nulo de pleno derecho, por tanto necesita el reconocimiento judicial de dicha situación por parte del órgano jurisdiccional; debiéndose ordenar la devolución de la prestación otorgada, como es la suma de S/. 10,000.00 nuevos soles.

Por estos fundamentos, el Juzgado Civil de la Provincia de San Martín, con la autoridad que le confiere la Constitución Política, Ley Orgánica del Poder Judicial y Código Procesal Civil

RESUELVE:

DECLARAR FUNDADA la demanda interpuesta por doña **ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA** y **WILMA ONORBE TUANAMA**, en los seguidos contra **LETY CABALLERO LINARES**, sobre nulidad de acto jurídico; consecuentemente una vez consentida la presente, la demandada deberá proceder a entregar los S/.10,000.00 soles producto de la venta del terreno; bajo apercibimiento de ejecución forzada.-----

Notifíquese.-----



el inmueble cuando se convocó a remate, pero sobretodo se evidencia debido a que prima el principio jure de jure, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones de los Registros Públicos, por tanto nadie puede desconocer bajo el argumento que no tenía conocimiento (artículo 2012 del Código Civil)

14. En conclusión podemos afirmar que el acto jurídico cuestionado es nulo de pleno derecho, por tanto necesita el reconocimiento judicial de dicha situación por parte del órgano jurisdiccional; debiéndose ordenar la devolución de la prestación otorgada, como es la suma de S/. 10,000.00 nuevos soles.

Por estos fundamentos, el Juzgado Civil de la Provincia de San Martín, con la autoridad que le confiere la Constitución Política, Ley Orgánica del Poder Judicial y Código Procesal Civil

RESUELVE:

DECLARAR FUNDADA la demanda interpuesta por doña **ALEJANDRO TENAZOA UPIACHIHUA** y **WILMA ONORBE TUANAMA**, en los seguidos contra **LETY CABALLERO LINARES**, sobre nulidad de acto jurídico; consecuentemente una vez consentida la presente, la demandada deberá proceder a entregar los S/.10,000.00 soles producto de la venta del terreno; bajo apercibimiento de ejecución forzada.-----

Notifíquese.-----