



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**

**CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE
NULIDAD COMPRAVENTA; EXPEDIENTE N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01;
DISTRITO JUDICIAL DE PUNO. 2024**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

**CRUZ HUACASI, ABDON
ORCID:0000-0001-6993-2015**

ASESOR

**JIMENEZ DOMINGUEZ, DIOGENES ARQUIMEDES
ORCID:0000-0002-5298-4078**

**CHIMBOTE-PERÚ
2024**



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0346-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **15:20** horas del día **24** de **Junio** del **2024** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO Presidente
USAQUI BARBARAN EDWARD Miembro
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
Dr. JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE NULIDAD COMRAVENTA; EXPEDIENTE N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE PUNO. 2024**

Presentada Por :
(6906181072) **CRUZ HUACASI ABDON**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **UNANIMIDAD**, la tesis, con el calificativo de **13**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el TITULO PROFESIONAL de **Abogado**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO
Presidente

USAQUI BARBARAN EDWARD
Miembro

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

Dr. JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE NULIDAD COMPRAVENTA; EXPEDIENTE N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE PUNO. 2024 Del (de la) estudiante CRUZ HUACASI ABDON , asesorado por JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 0% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 12 de Julio del 2024



Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

Dedicatoria

A Dios,
mientras la vida nos permite continuar
navegando por las rutas
de un Investigador en la búsqueda de la verdad.

A la Universidad Católica Los Ángeles de
Chimbote, por mantener viva los horizontes a donde
uno quiere llegar y los seres queridos mientras nos
acompañan desde las diferentes dimensiones.

Abdon Cruz Huacasi

Agradecimiento

Al finalizar este informe quiero utilizar este espacio para agradecer a Dios por la oportunidad que permite viajar por las rutas de la Investigación

También quiero agradecer a la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, y a los directivos y profesores de la escuela profesional de derecho y a la persona motivante que dinamiza a seguir explorando nuevos horizontes.

Abdon Cruz Huacasi

Índice general

carátula.....	1
Acta de sustentación	II
Informe de autenticidad	III
Dedicatoria.....	IV
Agradecimiento.....	V
Índice general.....	VI
Índice de tablas	XII
Resumen.....	XIII
Abstract	XIV
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción del problema	1
1.2. Formulación del problema	1
1.3. Justificación de la Investigación	1
1.4. Objetivos.....	2
1.4.1 Objetivo general.....	2
1.4.2 Objetivos específicos	2
II. MARCO TEÓRICO.....	3
2.1. Antecedentes	3
2.1.1 Antecedentes Internacionales.....	3
2.1.2 Antecedentes Nacionales.....	3
2.1.3 Antecedentes Locales	3
2.2. Bases teóricas sustantivas	4
2.2.1 Acto jurídico	4
2.2.1.2 Definición	4
2.2.2 Nulidad de acto jurídico.....	4

2.2.3 Causales de nulidad.....	5
2.2.3.1 Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.....	5
2.2.3.2 Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.....	5
2.2.3.3 Cuando su fin sea ilícito.....	6
2.2.3.4 Cuando adolezca de simulación absoluta.....	6
2.2.3.5 Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.....	6
2.2.3.6 Cuando la ley lo declara nulo.....	6
2.2.4 Compraventa.....	6
2.2.4.1 Definición.....	6
2.2.4.2 Características.....	7
2.2.4.3 Elementos.....	7
2.2.4.3.1 Sujetos.....	7
2.2.4.3.2 Objeto.....	7
2.2.4.3.3 La transferencia del bien.....	7
2.2.4.3.4 Precio.....	7
2.2.5 Acción.....	7
2.2.5.1 Definición.....	7
2.2.5.2 Características de la acción.....	7
2.2.5.2.1 Público.....	7
2.2.5.2.2 Abstracto.....	8
2.2.5.2.3 Subjetivo.....	8
2.2.5.2.4 Autónomo.....	8
2.2.5.2.5 Imprescriptible.....	8
2.2.6 La Jurisdicción.....	9
2.2.6.1 Definición.....	9
2.2.6.2 Características de la jurisdicción.....	9

2.2.6.2.1 Pública.....	9
2.2.6.2.2 Única	9
2.2.6.2.3. Indelegable	9
2.2.7 La competencia	10
2.2.7.1. Definiciones	10
2.2.7.2 Criterios para determinar la competencia civil	10
2.2.7.2. Criterio por razón de materia	10
2.2.7.3 Criterio por razón de territorio	10
2.2.7.4 Criterio por la razón de cuantía.....	10
2.2.7.5 Criterio por razón de Grado	10
2.2.8. La pretensión.....	10
2.2.8.1. Definición	10
2.2.8.2. Elementos de la pretensión	11
2.2.8.2.1 Elementos subjetivos.....	11
2.2.8.2.2 Elementos objetivos	11
2.2.8.3 Acumulación de pretensiones y personas	11
2.2.8.3.1 Definición de acumulación	11
2.2.8.3.2 Clases de acumulación.....	11
2.2.8.3.2.1 Acumulación objetiva	11
2.2.8.3.2.2 Acumulación subjetiva.....	11
2.2.9 El proceso.....	11
2.2.9.1 Definición	11
2.2.9.2 Funciones	12
2.2.9.2.1 Interés individual como el interés social en el proceso.....	12
2.2.9.2.2 Función pública del proceso.....	12
2.2.9.2.3 El proceso como garantía constitucional	12
2.2.10 Proceso civil.....	12

2.2.10.1 Definición	12
2.2.10.2 Los principios procesales relacionados con el proceso civiles	12
2.2.10.2.1 Principio de tutela jurisdiccional efectiva	12
2.2.10.2.2 Principios de iniciativa de parte y de conducta procesal.....	12
2.2.10.2.3 Principio de inmediación.....	13
2.2.10.2.4 Principio de concentración	13
2.2.11 El proceso de conocimiento	13
2.2.11.1 Regulación y trámite del proceso de conocimiento	13
2.2.11.2 Competencia para conocer proceso	13
2.2.12 La demanda.....	14
2.2.12.1 La contestación de la demanda	14
2.2.12.2 Regulación de la demanda y contestación de la demanda	14
2.2.13 La audiencia	14
2.2.13.1 Definición	14
2.2.13.2. Regulación	14
2.2.13.3. Puntos controvertidos en el proceso civil	15
2.2.14. Los medios de prueba	15
2.2.14.1. Concepto de prueba para el juez	15
2.2.14.2. Objeto de la prueba	15
2.2.14.3. El principio de la carga de la prueba.....	15
2.2.14.4. Valoración y apreciación de la prueba.....	15
2.2.14.5. Sistema de valoración de la prueba.....	15
2.2.14.6. Cuestionamientos probatorios.....	16
2.2.14.6.1 La tacha	16
2.2.14.6.2 La oposición	16
2.2.15 Resolución judicial.....	16
2.2.15.1 Definición	16

2.2.15.2. Clases de resoluciones	16
2.2.15.2.1 El decreto.....	16
2.2.15.2.2 El auto	16
2.2.15.2.3 La sentencia.....	17
2.2.16 Estructura de la sentencia.....	17
2.2.16.1 Parte expositiva	17
2.2.16.2 Parte considerativa	17
2.2.16.3 Parte resolutive.....	17
2.2.17.1 Principios relevantes en el contenido de una sentencia	17
2.2.17.1.1 Principio de congruencia procesal.....	17
2.2.17.1.2 Principio de la motivación de las resoluciones judiciales.....	18
2.2.17.1.3 Principio de motivación	18
2.2.17.1.3.1 Fundamentación de los hechos	18
2.2.17.1.3.2 Fundamentación del derecho	18
2.2.18 Los medios impugnatorios en el proceso civil.....	18
2.2.18.1. Definición	18
2.2.18.2. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil	18
2.2.18.2.1 Recurso de reposición	18
2.2.18.2.2 Recurso de apelación.....	18
2.2.18.2.3 Recurso de casación	19
2.2.18.2.4 Recurso de queja	19
2.2.3 Marco conceptual.....	19
2.3 Hipótesis	19
2.3.1 Hipótesis específicos.....	19
III METODOLOGÍA	21
3.1 Nivel, Tipo y Diseño de Investigación	21
3.1.1 Nivel de investigación.....	21

3.1.2 Tipo de investigación.....	21
3.1.3 Enfoque de investigación.....	21
3.1.4 Diseño de la investigación	21
3.2 Población y Muestra	22
3.2.1 Población.....	22
3.2.1 Muestra	22
3.3 Variables. Definición y Operacionalización	22
3.3.1 Definición de variables	22
3.3.2 Variables	22
3.3.3 Operacionalización de variables	22
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información	23
3.4.1 Técnicas.....	23
3.4.2 Instrumentos de recolección de información	23
3.5 Método de análisis de datos	23
3.5.1 Recolección de datos.....	24
3.5.2 Plan de análisis.....	24
3.5.2.1 Primera etapa.....	24
3.5.2.2 Segunda etapa.....	24
3.5.2.3 Tercera etapa	24
3.6 Aspectos Éticos.....	24
IV RESULTADOS.....	26
V. DISCUSIÓN	28
VI. CONCLUSIONES.....	29
VII. RECOMENDACIONES	30
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	31
ANEXO 1:	32
La matriz de consistencia.....	32

ANEXO 2:	34
EVIDENCIA EMPÍRICA DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	34
(Sentencias 1ra y 2da instancia).....	34
ANEXO 03:	73
Definición. Operacionalización de la variable e indicadores.....	73
ANEXO 04:	73
Instrumento de recolección de información.....	73
ANEXO 5:	77
PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN.....	77
ANEXO 6.....	73
CUADROS DESCRIPTIVOS DE LA OBTENCIÓN DE RESULTADOS	73
ANEXO 7.....	148
DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO.....	148

Índice de tablas

Tabla 1. Operacionalización de la variable, primera instancia.....	76
Tabla 2. Operacionalización de la variable. segunda instancia	81

Resumen

El presente trabajo tuvo como problema ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compra venta, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01 del primer juzgado civil del Distrito Judicial de Puno 2024? El objetivo fue determinar la calidad de sentencias según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, En cuanto a la metodología de la presente investigación es de tipo aplicada y enfoque mixto, su nivel fue descriptivo, su diseño fue no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad de análisis fue un expediente con respecto a la recolección de datos se realizó en base a un expediente, el cual se seleccionó mediante muestreo por conveniencia, en el cual se utilizó las técnicas de observación y el análisis de contenido y como instrumento de recolección de datos una lista de cotejo. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la sentencia de primera instancia fue de rango alta; y de la sentencia de segunda instancia: fue muy alto. En atención a los referidos resultados se concluyó que la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia, fueron de rango alta y muy alta respectivamente.

Palabras clave:

Acto jurídico, Calidad, Motivación, Nulidad, y Sentencia.

Abstract

The General Objective of the investigation was: To determine the quality of the first and second instance rulings on the nullity of a legal act, according to the relevant regulatory, doctrinal and jurisprudential parameters, in file N°00400-2018- 0-2111-JR-CI -01 of the first civil court of the Judicial District of Puno. 2024. Regarding the methodology of this research, its type was qualitative, its level was exploratory and descriptive, its design was non-experimental, retrospective and transversal. Regarding data collection, it was carried out based on a file, which was selected through convenience sampling, in which observation techniques and content analysis were used and a checklist was used as a data collection instrument. The results revealed that the quality of the expository, consideration and resolution part, belonging to: the first instance sentence was of high, high and high rank; and the second instance sentence: very high, very high and very high. It was concluded that the quality of the first and second instance sentences were of high and very high rank respectively.

Keywords:

Legal act, quality, motivation, nullity, and sentence.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

La nulidad del acto jurídico en el tema de compra venta, tema que se ha investigado por lo que acarrea consecuencias fuertes tanto en el sistema estructural judicial como también en la sociedad. Esta declaración de la nulidad es separada exclusiva potestad para órganos jurisdiccionales y con la nulidad se provoca que un acto jurídico celebrado sea un acto administrativo como procesal deben de tener efectos jurídicos para volver al momento original que es el momento de su celebración y para tal efecto la declaración de la nulidad debe ser manifiesta o como también tacita.

Las causas que provocan para la declaración de la nulidad sobre un acto jurídico celebrado, son ocasionados por la falta expresa de manifestación de voluntad de los agentes que intervienen en la celebración bien la incapacidad absoluta es decir la ley limita aquellas personas físicas para poder obrar por sí mismas a las cuales se les declara incapaces cómo también n la insuficiencia para tener a plenitud su manifestación de la voluntad, también debemos señalar por las causas que se generan es por el objeto físico o jurídicamente imposible de realizarse, es decir que están fuera del marco legal, pero el más frecuente es la simulación absoluta es decir se trata de un acto fingido significa solo aparente con el motivo o finalidad de engañar a los terceros por ello estos actos llevan a tener un fin ilícito. Por tanto, debemos de afirmar que todo acto nulo se puede subsanarse.

1.2. Formulación del problema

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y también la segunda instancia sobre nulidad de compra venta, según los parámetros normativos, doctrinarios como jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Puno 2024?

1.3. Justificación de la Investigación

En la presente investigación se ha centrado en la calidad de las sentencias que los magistrados tanto de primera y de la segunda instancia emitieron, por lo que el presente trabajo de investigación toma la justificación, porque, es de mucha importancia y de interés público investigar a profundidad sobre la nulidad de los actos jurídicos y todo ello nos lleva a un estudio y comprender mejor la realidad judicial en el País.

El problema que se ha investigado también se justifica ya que afecta a los que adquieren en un contrato de compra venta de buena fe, al encontrarse frente a una situación de pérdida de tiempo y economía.

De tal modo esta investigación beneficia en primer lugar a la población que adquiere de buena fe en un contrato de compra venta con una sentencia en el marco de los parámetros establecidos.

También se debe tomar en cuenta que con este trabajo se impulsa a tener mayor cantidad de investigación sobre el tema ya que es un tema tan vigente y a la vez tan antiguo, Se impulsa a generar estudios sobre el acto jurídico para la solución de los problemas jurídicos en relevancia y para la mejor administración de la justicia.

1.4. Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compra venta, según los parámetros normativos, doctrinarios como jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito judicial del Puno. 2024

1.4.2 Objetivos específicos

- a) Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre nulidad de compra venta, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa como resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios como jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.
- b) Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre nulidad de compra venta, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa como resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios como jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

En el marco teórico se ha considerado los antecedentes, tanto internacional, nacional como local:

2.1.1 Antecedentes Internacionales

Se ha encontrado una investigación una tesis con el título “Indemnización de perjuicios por el acto nulo” (Campos Pino, 2021), en el cual analiza la responsabilidad que se puede generar cuando se declara nulidad de un acto con la finalidad de determinar la existencia de los perjuicios que se genera, y para ello ha aplicado una metodología de nivel de investigación descriptiva y se ha basado en un enfoque cualitativo teniendo dos variables tanto indemnización y perjuicios, también debemos señalar que llega a una conclusión que “se puede entender que la figura de la responsabilidad sí se puede presentar como una opción válida para solicitar la indemnización de perjuicios en el caso que estemos frente una hipótesis de nulidad” (Campos Pino, 2021)

2.1.2 Antecedentes Nacionales

Como antecedentes internacionales se considerará las investigaciones desde hace cinco años hasta los más actuales, en cada uno de ellos se especificará a los investigadores o instituciones precisando el año en que se realizó, el título de la investigación, la metodología aplicada, los variables que utilizaran, sus objetivos, los resultados y las conclusiones que tuvieron. En cuenta una antecedentes nacionales se ha tenido como referencia la “Calidad de sentencias sobre nulidad de acto jurídico del distrito judicial de Cañete, 2021” (Yataco Cervantes, 2021), quien desarrolla en línea de investigación de las instituciones, en el estudio tuvo como metodología de enfoque cualitativo, con nivel descriptivo al igual con el diseño no experimental, también manejó la lista de cotejo y ha concluido que tuvo de nivel alto tanto primera y como la segunda sentencia.

2.1.3 Antecedentes Locales

Como antecedente local se consideró las investigaciones desde hace cinco años hasta los más actuales, en cada uno de ellos se especificará a los investigadores o instituciones precisando el año en que se realizó, el título de la investigación, la metodología aplicada, los variables que utilizaran, sus objetivos, los resultados y las conclusiones que tuvieron. Como antecedente local se consideró la investigación realizada con la “Calidad de sentencias del proceso civil Sobre nulidad de acto jurídico; en el Expediente N° 00503-2011-0-2111-JM-

CI-02, del Distrito judicial de Puno” (Sucari Velarde, 2020), que tuvo en la metodología de enfoque cualitativo, nivel descriptivo y con diseño no experimental, se utilizó la técnica de observación y también lista de cotejo y llegó a la conclusión de que la sentencia tanto de primera y segunda fue buena, muy buena y buena.

2.2. Bases teóricas sustantivas

2.2.1 Acto jurídico

2.2.1.2 Definición

“Es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas” (Vidal Ramirez, 2013). Tener en cuenta que la voluntad declarada por la persona humana o el sujeto del derecho y en plena conciencia se destina a producir un efecto jurídico, Por ello y nuestra legislación siempre peruana “en el artículo 140 supone reconocer imperio a la autonomía de la voluntad en la medida en que no colisione con el orden público” (Vidal Ramirez, 2013) Y esa voluntad manifestada por la persona humana se da en un medio social porque “ El ser humano es estructuralmente social, no puede ser sin los demás, tiene que relacionarse con los otros para satisfacer sus más diversas necesidades” (Torres Vásquez, 2021) Y para que este acto tenga la validez se requiere de los elementos siguientes.

- Agente capaz
- Objeto físico jurídicamente posible
- Fin lícito
- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad

2.2.2 Nulidad de acto jurídico

Nulidad se deriva de la palabra nulo entendiéndose que es carente de valor y fuerza. Es tan vital señalar que el acto jurídico es nulo “cuando le falta algún elemento esencial o requisito de validez señalados en el artículo 140, o cuando adolece de simulación absoluta, o contrario a normas imperativas al orden público o las buenas costumbres o la ley declare nulo” (Torres Vásquez, 2021) También es importante señalar que el código civil no incorpora a su articulado el concepto de acto nulo Sólo tenemos principios del artículo 219 y del 220 del Código Civil “la noción que así resulte es comprensiva de todo acto cuya existencia, validez y eficacia no pueden tener el reconocimiento el derecho” (Vidal Ramirez, 2013).

2.2.3 Causales de nulidad

2.2.3.1 Cuando falta la manifestación de voluntad del agente

“La manifestación de voluntad es un elemento esencial y constitutivo de acto jurídico. su falta impide la formación del acto y lo hace inexorablemente nulo” (Vidal Ramirez, 2013) Significa que hay carencia de la declaración de voluntad y “la falta de la manifestación de voluntad supone, en principio, no la nulidad del negocio sino la inexistencia del mismo” (Infante Cisneros, 2022) el sujeto tiene en su ser, en su mente la voluntad de comprar o también voluntad de vender, dónde las voluntades internas al manifestarse en la voluntad y manifiesto del exterior. “La manifestación de voluntad no sólo constituye un requisito de validez, sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica” (Vidal Ramirez, 2013) Por tanto no es en vano que en el Código Civil del artículo 319 aparezca como el primer requisito de nulidad la falta de manifestación de voluntad o como se ha visto que la mayoría de los autores sostienen que es esencial en un acto jurídico.

2.2.3.2 Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable

En nuestro código civil peruano exige que el objeto en el acto jurídico debe ser física cómo también jurídicamente de ser posible. Ahora para poder explicar debemos tomar dos factores cómo la imposibilidad jurídica y lo indeterminable. La imposibilidad jurídica del objeto se da cuando los “derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción del ordenamiento jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto a bienes que no son susceptibles de tráfico” (Vidal Ramirez, 2013) Los ejemplos que podemos mencionar es cuando hay bienes que están protegidos por el estado como las piezas arqueológicas o aquellos seres vivos como la Vicuña que no se pueden exportar pretendiendo adquirir utilidades, como también “en ningún caso puede presumirse válido, ni producir efectos un negocio jurídico que persigue lo que es imposible para la humanidad o se encuentra abiertamente prohibida por la ley” (Palacios Martinez, y otros, 2022). El otro factor importante tener cuenta es “la indeterminabilidad del objeto supone su imposibilidad de identificación como por ejemplo cuando se venden los pisos de un edificio en proyecto de construcción sin que los compradores determinen la ubicación del piso que adquieren” (Vidal Ramirez, 2013)

2.2.3.3 Cuando su fin sea ilícito

Cuando la finalidad perseguida no está en el marco de la licitud o cuando también se da el hecho de que la causa es falsa y ese tipo de actos hacen que sea nulo lo que se celebra. “La ilicitud de la finalidad se determina entonces, cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica” (Vidal Ramirez, 2013) Como cuando alguien celebra un acto jurídico con la finalidad de que cumpla la función de un sicario con respecto a otra persona.

2.2.3.4 Cuando adolezca de simulación absoluta

Simulación absoluta es la celebración con característica aparente de un acto jurídico cuándo carece de voluntad para ello y esa simulación también requiere concertación de ambas partes en perjuicios de los terceros. Es cuando “las partes se ponen de acuerdo para manifestar una voluntad, ambas, que no es correlativa con su voluntad interna, lo que producen es un acto jurídico simulado, con simulación absoluta, porque las partes en realidad no han querido celebrarlo” (Vidal Ramirez, 2013)

2.2.3.5 Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad

Es cuando y carencia de determinadas formalidades que la ley establece para que el acto tenga validez. “La noción de la forma prescrita se vincula a la de los actos formales, que son los de forma prescrita, a los cuales la ley les prescribe una forma, que puede ser *ad solemnitatem* o *ad probationem*” (Vidal Ramirez, 2013) .

2.2.3.6 Cuando la ley lo declara nulo

“Esta norma se refiere casos especiales en nulidad declarada por ley” (Vidal Ramirez, 2013) Para este caso, como ejemplo vamos a citar a citar la ley del Notariado “Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario” (Presidencia de la República, 2008, 25 de junio)

2.2.4 Compraventa

2.2.4.1 Definición

Es el acto, que por medio del cual el sujeto que la ley les denomina vendedor está obligada a transferir a otro denominado también comprador la propiedad bien a cambio de un precio o monto dinerario.

2.2.4.2 Características

Desarrollaremos en cuanto es autónoma, obligatoria consensual y a título oneroso

2.2.4.3 Elementos

2.2.4.3.1 Sujetos

Son sujetos denominaciones de comprador y vendedor que interviene en el acto de compraventa.

2.2.4.3.2 Objeto

Son bienes establecidas en materia de transacción que pueden ser muebles inmuebles materiales o incorpóreas.

2.2.4.3.3 La transferencia del bien

Es obligación del sujeto vendedor consignando las características del bien que ha de transferir como también indicar las fechas de entrega.

2.2.4.3.4 Precio

Es el monto que se consigna obligatoriamente en el contrato que se celebra.

2.2.5 Acción

2.2.5.1 Definición

La acción es uno de los pilares que concibe al sujeto pasivo utilizar aquellas facultades que impulsó la actividad jurisdiccional es decir ejercitar en sus pretensiones hasta que llegue a una sentencia definitiva por consiguiente “el derecho de acción es aquel derecho de naturaleza constitucional, inherente a todo sujeto -en cuanto es expresión esencial de este- que lo faculta a exigir al Estado tutela jurisdiccional para un caso concreto” (Monroy Gálvez, 1996) pero también debemos afirmar que “se asume a la acción procesal como un derecho fundamental de orden constitucional que posee todo sujeto de derechos consistente en la posibilidad de exigir al estado tutela jurisdiccional para un caso concreto” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.5.2 Características de la acción

2.2.5.2.1 Público

Tendrá en cuenta que el derecho no discrimina a nadie así todos somos iguales ante la ley Y ésta es amparada por el estado, ya que en efecto “es el estado a través de sus órganos

encargados de administrar justicia los obligados a prestar la tutela jurisdiccional pretendida” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.5.2.2 Abstracto

Debemos de anunciar que “la acción procesal es un derecho abstracto porque busca una providencia por parte del Estado sin necesidad de contar con el derecho material controvertido” (Sevilla Agurto, 2022). Entonces debemos entender que “no importa que el proceso terminé normal o anormalmente. En uno u otro caso se ha realizado o ejercitado la acción” (Azula Camacho, 2002)

2.2.5.2.3 Subjetivo

Quién impulsa la actividad jurisdiccional es el sujeto con derechos lesionados con el fin de recomponer el daño, además “es subjetivo porque se encuentra permanentemente presente en todo sujeto de derechos por la sola razón de serlo, con absoluta irrelevancia de si está en condiciones de hacerla efectivo” (Monroy Gálvez, 1996), por tanto, “todo sujeto de derechos, persona natural o jurídica goza del derecho de acción procesal” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.5.2.4 Autónomo

“Porque tiene requisitos, presupuestos, teorías explicativas sobre su naturaleza jurídica, normas reguladoras de su ejercicio” (Monroy Gálvez, 1996) significa que es independiente el proceso o la acción que se ejercita en relación con el derecho sustancial o material. Por tanto, “la acción procesal tiene su propia estructura, naturaleza jurídica, funcionalidad en el ámbito jurídico, es un derecho autónomo desde todo punto de vista” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.5.2.5 Imprescriptible

“Las personas pueden acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela las veces que lo considere necesario” (Sevilla Agurto, 2022), Si en el caso que se declara prescrita una pretensión y cuando se funda esa excepción de prescripción, “nada impedirá que el mismo actor pueda acudir nuevamente al órgano jurisdiccional teniendo como sustento la misma pretensión” (Sevilla Agurto, 2022)

Bases procesales

2.2.6 La Jurisdicción

2.2.6.1 Definición

La jurisdicción es comprendida cómo el poder del estado con fines a solucionar o dar concluida los conflictos motivados por intereses como incertidumbres de relevancia jurídica por lo tanto la jurisdicción sí emana del estado como un poder será una función pública que se realiza por los diferentes órganos que el mismo estado les concede la competencia, por tanto, para el Estado será como un instrumento de velar por la paz como la seguridad social. Es por ello “la jurisdicción como instrumento de solución de conflictos intersubjetivos y de control de las conductas antisociales y de la constitucionalidad normativa nos parece que este es el eje en torno del cual gira la singularidad de la jurisdicción” (Monroy Gálvez, 1996) como también se Confirma que es “función pública, realizada por órganos competentes del Estado con las formas requeridas por la ley, en virtud del cual, se determina el derecho de las partes con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica” (Couture, 2010). “La jurisdicción es la función estatal destinada dirimir los conflictos individuales e imponer el derecho” (Véscovi, 1999).

2.2.6.2 Características de la jurisdicción

2.2.6.2.1 Pública

Es la máxima expresión del estado con fines a velar por la paz y satisfacer los intereses sociales por las que se encuentra regulado por aquellas leyes que sean de derecho público para el territorio que comprende el mismo estado, “de esta manera se asegura La tranquilidad social en tanto las personas no realizan justicia por sus propias manos ya que cuentan con una instancia y un proceso, Previamente determinados por la ley” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.6.2.2 Única

Significa que no es factible delegar a los terceros para esta acción ni siquiera los particulares ya que es independiente con diversos órganos jurisdiccionales que pueden ser civil laboral penal etc.

2.2.6.2.3. Indelegable

El juez no puede deshacerse de sus funciones ni sustraerse en su función de administrar justicia.

2.2.7 La competencia

2.2.7.1. Definiciones

Es aquella facultad que el juez ostenta para que sus acciones sean válidamente en Casos que así lo Determine no fuera así el caso o acto realizado sería nulo incompetente. “Es la medida de la jurisdicción o el ejercicio válido de la misma todos los jueces por el hecho de serlo ejercen jurisdicción, empero no tendrán competencia sobre algunos asuntos y de conocer los dichos procesos serán nulos” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.7.2 Criterios para determinar la competencia civil

2.2.7.2. Criterio por razón de materia

En este criterio se ha de determinarse por la naturaleza del conflicto de intereses y por las pretensiones que se plantean durante el proceso.

2.2.7.3 Criterio por razón de territorio

El juez es competente para conocer una demanda en función al domicilio o el lugar de los hechos que se ejerce en la jurisdicción.

2.2.7.4 Criterio por la razón de cuantía

En este criterio se pone en evidencia el valor de la demanda para luego ser determinado a una competencia en tribunal decir el valor del petitorio qué pueden ser el capital la suma de dinero intereses vencidos otro devengados.

2.2.7.5 Criterio por razón de Grado

El criterio por grado se refiere a la magnitud del conflicto de intereses.

2.2.8. La pretensión

2.2.8.1. Definición

Es cuando un sujeto de derecho tiene las aspiraciones de que se haga efectiva el merecimiento de la tutela jurídica por lo que presenta ante la justicia sus razones manifestadas en la demanda por aquellos intereses en conflicto para que el órgano jurisdiccional tenga pleno conocimiento y puedo dar su declaración.

2.2.8.2. Elementos de la pretensión

2.2.8.2.1 Elementos subjetivos

Significa que en el proceso en que se encuentran son sujetos activos que van formulando sus pretensiones. También sujetos pasivos a quién va dirigido las fórmulas de la otra parte.

2.2.8.2.2 Elementos objetivos

También se intervienen personas, pero en este caso es alcanzar la utilidad en el dicho reclamo o pretensión planteada ante el juez.

2.2.8.3 Acumulación de pretensiones y personas

2.2.8.3.1 Definición de acumulación

La acumulación es conocida como la institución procesal en ella todas las acciones están conexas para que no haya ninguna contradicción.

2.2.8.3.2 Clases de acumulación

2.2.8.3.2.1 Acumulación objetiva

Es cuando la persona o el sujeto procesal tiene más pretensiones a adquirir.

2.2.8.3.2.2 Acumulación subjetiva

Acumulación subjetiva se entiende cuando durante el proceso hay más de dos personas en la demanda o a lo mejor en el proceso se viene acumulando. Las pretensiones hechas por las personas, es importante que vengan de un mismo título ya la vez se refieran a un mismo objeto y conexas entre partes sin división alguna.

2.2.9 El proceso

2.2.9.1 Definición

Suma actividades que se realizan durante un mismo proceso y que los órganos jurisdiccionales tienen el pleno conocimiento para luego tener la declaración sobre el hecho. Por tanto, tenemos que indicar que es el conjunto de aquellos actos jurídicos que están concatenados en el proceso. Por ello es una secuencia de actos jurídicos.

2.2.9.2 Funciones

2.2.9.2.1 Interés individual como el interés social en el proceso

Este interés se explica por la finalidad que se tiene en la demanda para que el órgano jurisdiccional pueda resolver los Y estás tengan que satisfacer aquellas aspiraciones el individuo Cómo también Darle razón al interés social sobre la justicia.

2.2.9.2.2 Función pública del proceso

El fin social o público se tiene que entender como la suma de aquellos fines individuales en una sociedad.

2.2.9.2.3 El proceso como garantía constitucional

Los derechos fundamentales que se encuentra en la constitución política siempre serán valiosos estás tengan esas garantías procesales entonces a toda persona permite accionar y con la eficacia del proceso tenga resultados eficientes.

2.2.10 Proceso civil

2.2.10.1 Definición

Cuando hablamos el proceso ya venimos diciendo que el proceso es para solucionar un conflicto de intereses entonces en el proceso civil Se presenta como aquel instrumento que va a tener que garantizar la paz social y el proceso civil está conformada por aquellas etapas conocidas como la postulatoria, probatoria, decisoria, impugnatoria y de ejecución dónde los sujetos procesales tendrán igualdad de oportunidades.

2.2.10.2 Los principios procesales relacionados con el proceso civiles

2.2.10.2.1 Principio de tutela jurisdiccional efectiva

Hay que tener en cuenta que el juez actúa en representación del estado con la finalidad de que está pueda solucionar aquellos conflictos de intereses que tengan una incertidumbre jurídica y que los procesos y que los sujetos procesales que acuden a ello bien como un instrumento el proceso.

2.2.10.2.2 Principios de iniciativa de parte y de conducta procesal

Siempre será importante la iniciativa de una parte finalidad de pedir al juez por aquellas pretensiones, pero también dar a conocer los hechos se demuestran por medio de la conducta procesal ya que se pone manifiesto sobre todo en la buena fe en el proceso para garantizar esa moralidad y lealtad para asegurar una justicia transparente.

2.2.10.2.3 Principio de inmediación

Es cuando el juez debe tener el mayor contacto con aquellos son sujetos procesales que ponen sus pretensiones como también con los objetivos es ir por los hechos que sea ocasionaron sean documentos lugares Easy tener la aproximación más exacta a los hechos.

2.2.10.2.4 Principio de concentración

Se entiende principio para reunir toda actividad procesal pero también en menor cantidad posible entonces la finalidad de esta conoce de ese principio de concentración es tenga mayor celeridad qué ayuda a que el proceso tenga la aceleración posible.

2.2.11 El proceso de conocimiento

Qué significa que el juez debe conocer para que pueda formular las decisiones A favor o en contra de las partes que presentes con sus pretensiones hice término cognición y sirve sobre todo para distinguir la del término ejecución por tanto el proceso de conocimiento tener en cuenta que es un proceso contencioso entonces algún órgano jurisdiccional de obliga a que está sea eminentemente declarativo en este caso en el proceso de conocimiento siempre habrá a las dos partes.

2.2.11.1 Regulación y trámite del proceso de conocimiento

Está la encontramos en el título 1 proceso de conocimiento en el capítulo 1 disposiciones generales artículo 475 de nuestro código procesal.

Primero, por la misma ley que señale

Segundo, cuando el juez ve por conveniente Qué es atendible por su naturaleza complejidad de las pretensiones que tengan y que no sean parte de la vía procedimental u otros órganos.

Tercero, las estimaciones patrimoniales sean de mayor cantidad de unidades de referencia procesal.

Cuarto, es cuando no se puede apreciar en dinero o a lo mejor se pone en duda sobre el monto

Quinto, cuándo proviene de la parte del demandante que la cuestión solo fuese de derecho.

2.2.11.2 Competencia para conocer proceso

En conformidad con el código adjetivo se encuentra estipulada conocer el proceso es el juez en lo civil.

2.2.12 La demanda

Es el acto del inicio del proceso en la que se concretiza el demandante manifestando aquellos hechos que posteriormente van a sustentar su pretensión por tanto es como un vehículo de la pretensión.

2.2.12.1 La contestación de la demanda

Está viene a ser el segundo acto procesal y está se materializa con la contradicción es ir respondiendo al juez por escrito qué a la vez fundamente sus razones para que luego ambos puedan recibir la tutela jurisdiccional.

2.2.12.2 Regulación de la demanda y contestación de la demanda

Estás encontramos en los artículos 424 que presentan los requisitos respectivos anexos en el artículo 425 que a la vez también se sujeta a aquellos artículos 130 131 del código procesal civil pero también para la contestación de la demanda y encontramos en el 424 y 442 cómo está Me lo que se exige en el 425.

2.2.13 La audiencia

2.2.13.1 Definición

La audiencia como base en el principio de la oralidad En dónde hay audiencia de pruebas saneamientos conciliaciones y sobre todo con el propósito de fijar los puntos controvertidos es la ocasión eficiente donde el juez puede oír los a las partes observarlos y también disuadirlos cuando alguna de las partes procesales tenga Mala Fe.

Por ello las audiencias siempre serán aquellos actos procesales de manera pública lo cual su finalidad es permitir la transparencia jurídica.

Entonces tenemos que indicar Este es un acto procesal donde quién dirige es el juez dónde se escucha a los extremos a través de aquellas declaraciones qué se oyen y se manifiestan.

2.2.13.2. Regulación

La audiencia se encuentra regulada en el título VIII en el artículo 202 tenemos en las audiencias de pruebas en el artículo 326 audiencia de conciliación o llamado también conciliatoria.

2.2.13.3. Puntos controvertidos en el proceso civil

En el código procesal civil encontramos en el artículo 471 los puntos controvertidos Qué son hechos sustanciales en la pretensión que se expresa en la demanda por tanto van a entrar en conflicto de intereses llamados también controversia derechos sustanciales.

2.2.14. Los medios de prueba

Se dice la prueba a un elemento que sirve de credibilidad sobre la existencia de un hecho que se fundamenta en la demanda o a lo mejor también su no existencia. Entonces tenemos que decir que son motivos son razones que se aportan en durante el proceso para el mejor conocimiento de los hechos en controversia.

2.2.14.1. Concepto de prueba para el juez

Son todos aquellos elementos que al juez le permiten acreditar la existencia de un hecho como también desacreditar entonces su finalidad es que el juez tenga la certeza del hecho.

2.2.14.2. Objeto de la prueba

Son hechos acontecidos en un tiempo como también en un lugar determinado En dónde se puede verificar la veracidad de los hechos que corroboran a probar para que el juzgador tenga la certeza.

2.2.14.3. El principio de la carga de la prueba

Son aquellos actos que se ocupan para ofrecer y como para actuar, admitir y valorar aquellas pruebas con el fin de que alcance el derecho que se presentan o se pretende en la demanda.

2.2.14.4. Valoración y apreciación de la prueba

Es la fase donde el juez tiene la potestad de calificar con certeza con pleno conocimiento de aquellos medios que han sido pertinentes y eficaces para juzgar un hecho.

2.2.14.5. Sistema de valoración de la prueba

En el nuevo código procesal solo corresponde al juez evaluar Cómo también formar juicios pertinentes de acuerdo a las pruebas donde el juez pone en práctica su inteligencia conocimiento Cómo la experiencia de su vocación en el servicio de la administración sobre la justicia.

2.2.14.6. Cuestionamientos probatorios

2.2.14.6.1 La tacha

Es cuando carece en el documento o hay ausencia de aquella formalidad esencial y esta es la carencia de la eficacia probatoria y ellos da pie para la consecuencia de una tacha.

2.2.14.6.2 La oposición

Es la actuación de la otra parte frente a las pericias inspecciones judiciales por lo que se solicita precisar los fundamentos.

2.2.15 Resolución judicial

2.2.15.1 Definición

La resolución judicial del que mencionamos hoy solo puede provenir de un tribunal que resuelve aquellas peticiones solicitadas por las partes por los que el mismo ordenara el cumplimiento de las medidas determinadas. “El juez dirige el proceso y resuelve el litigio o resuelve las peticiones que sin controversias se le presentan para la declaración de un derecho o el cumplimiento de una formalidad para su ejercicio según traté de un proceso” (Devis Echandía, 2009)

2.2.15.2. Clases de resoluciones

2.2.15.2.1 El decreto

Los decretos tienen una finalidad de impulsar el proceso, “corresponde a los jueces y tribunales el impulso procesal esto es, el ordenar que el procedimiento avance por su causa legal, abriendo plazos, cerrándolos cuando precluyan abriendo otros nuevos diferentes” (Fairen Guillén, 1990) Impulsan el proceso pero no resuelven las peticiones presentadas por las partes, por ejemplo en Colombia se le llama autos de trámite o sustentación “los autos de trámite disponen una simple impulsión del proceso, no requieren motivación. También se les llama en doctrina autos de sustentación” (Quintero & Prieto, 2000), Lo que nos permite afirmar que son medios eficaces que viabilizan el proceso.

2.2.15.2.2 El auto

El auto significa cuando el juez sobre la admisibilidad de la demanda o como su rechazo Cómo también de la reconvención, interrupción, saneamiento y alguna de las formas del proceso. Por ello “Los autos son aquellas resoluciones donde el juez resuelve las peticiones de las partes, en esta clase resoluciones aquel emite tanto actos de ordenación como decisorios” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.15.2.3 La sentencia

Es la que tiene mayor importancia en la cual el juez pondrá fin sobre aquel proceso que tuvo el conflicto de intereses en las que se declara el derecho de las partes. Es decir, la sentencia es “el acto decisorio de un proceso de cognición” (Sevilla Agurto, 2022) por tanto, “La sentencia es aquella resolución judicial que pone fin a la instancia o al proceso en definitiva y puede definirse como aquel pronunciamiento jurisdiccional por excelencia que como regla general debe pronunciarse sobre el objeto del proceso” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.16 Estructura de la sentencia

2.2.16.1 Parte expositiva

En ella se pone de manifiesto a la narración de manera lógica y cronológica dice el momento en que la demanda fue ingresado hasta antes de la sentencia es una síntesis Clara En dónde se ha de plantearse las controversias.

2.2.16.2 Parte considerativa

Es la parte donde el magistrado manifiesta su razonamiento sustantivo y jurídico con el fin de resolver las aquellas controversias suscitadas En dónde se apela los principios de orden jurídico en relación a la fundamentación de los hechos con la finalidad de motivar el derecho de decisión.

2.2.16.3 Parte resolutive

Tenemos que indicar Qué es la última parte donde el magistrado tiene la decisión final con respecto a qué las pretensiones que las partes han luchado durante el proceso y esta parte resolutive también se le conoce como el fallo en donde el juez va a tener que declarar condenado o absolviendo.

2.2.17.1 Principios relevantes en el contenido de una sentencia

2.2.17.1.1 Principio de congruencia procesal

Es cuando el juez debe resolver con expresión precisa, clara y únicamente los puntos controvertidos.

Eso significa que el juez no puede emitir más allá de lo se ha pedido, porque de lo contrario puede tener vicios procesales eso significa que motiva la nulidad o a la subsanación.

2.2.17.1.2 Principio de la motivación de las resoluciones judiciales

Este principio Respetar los argumentos Genuinos de los hechos Cómo también de los presupuestos legales qué van a tener que sustentar en el pronunciamiento final.

2.2.17.1.3 Principio de motivación

Es donde el juez comunica a las partes por las razones de su fallo y está se tiene que respetar como cosa juzgada pero también es una información a las partes en este caso al agraviado para que luego pueda impugnar si es que se ha visto vulnerado en sus derechos.

2.2.17.1.3.1 Fundamentación de los hechos

El juez se ajusta a los principios se prueba y tenga la veracidad de los hechos ocurridos qué se debaten las partes en el proceso.

2.2.17.1.3.2 Fundamentación del derecho

Los hechos deben tener la correspondencia con las normas legales.

2.2.18 Los medios impugnatorios en el proceso civil

2.2.18.1. Definición

Es un acto procesal cuya finalidad es disolver o renunciar.

2.2.18.2. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil

Las impugnaciones se deben entender como curas para que se pueda corregir y para ellos se puede a los siguientes recursos que presentamos hoy.

2.2.18.2.1 Recurso de reposición

Este recurso se encuentra en el código procesal civil artículo 362 el cuál “procede contra los decretos a fin de que el Juez los revoque” por lo que revisando la doctrina se afirma “es el remedio por el cual el juez que conoce el proceso Enmienda su propia resolución pronuncia u otra ajustada a derecho. Solo opera contra autos. Las sentencias no tienen reposición” (Quintero & Prieto, 2000)

2.2.18.2.2 Recurso de apelación

Este recurso ordinariamente se utiliza para impugnar autos y sentencias sobre aquellas pretensiones o los agravios qué el impugnante ha podido recibir y está se fórmula al mismo órgano dónde se ha emitido la resolución y en el artículo 364 nos indica que debe ser examinada por él órgano jurisdiccional superior con la finalidad de que sea anulada o revocada que puede ser total o parcial.

2.2.18.2.3 Recurso de casación

Este recurso encontramos en el artículo 384 y el código adjetivo dónde las partes solicitan que se anule la sentencia ya sea total o parcialmente, De qué está sea vista en la Corte Suprema de Justicia. “La casación es un recurso impugnativo, especialmente un recurso de evolutivo y de carácter extraordinario, siendo que al ser considerado un recurso su naturaleza jurídica y hace dentro del derecho procesal” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.18.2.4 Recurso de queja

Es cuando existe la denegatoria de recursos. “La queja se interpone ante el Superior es decir ante un juez distinto al que metió la resolución judicial impugnada” (Sevilla Agurto, 2022)

2.2.3 Marco conceptual

Se desarrolla los conceptos más trascendentales relacionados a la investigación como: la Análisis, descripción, Doctrina y jurisprudencia.

Análisis. “Descomposición de elementos que conforman la totalidad de datos, para clasificar y reclasificar el material recogido desde diferentes puntos de vista hasta optar por el más preciso y representativo” (Tamayo, 2003)

Descripción. “Informe en torno a un fenómeno que se observa y sus relaciones. Declaración de las características que presentan los hechos” (Tamayo, 2003)

Doctrina. “La doctrina comprende el conjunto de opiniones y argumentos de los estudiosos del Derecho” (Torres Vásquez, 2019)

Jurisprudencia. “En su sentido restringido, la jurisprudencia es la decisión del más alto tribunal de justicia de un país que, al resolver un caso concreto, establece un principio o doctrina jurídica vinculante para el propio Tribunal Supremo” (Torres Vásquez, 2019)

2.3 Hipótesis

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compraventa, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito judicial del Puno, ambas son de rango muy alta, respectivamente.

2.3.1 Hipótesis específicos

- a) De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios como también jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la

sentencia de primera instancia sobre cumplimiento de acto administrativo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa como resolutive, es de rango muy alta

- b) De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios como también jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre cumplimiento de acto administrativo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa como resolutive, es de rango muy alta.

III METODOLOGÍA

3.1 Nivel, Tipo y Diseño de Investigación

3.1.1 Nivel de investigación

El nivel de la investigación que se ha aplicado es de nivel descriptivo ya que en este tipo de trabajos “Se lo utiliza en la descripción de hechos y fenómenos actuales. Este método se sitúa en el presente. Recoge y tabula los datos para luego analizarlos e interpretarlos de una manera imparcial” (Romero Urréa, Real Cotto, Ordoñez Sánchez, Gavino Díaz, & Saldarriaga, 2021)

3.1.2 Tipo de investigación

Es una investigación aplicada, porque está orientada a la solución de problemas, como es determinar la calidad de las sentencias de primera y también de segunda instancia de un expediente judicial, además “Este tipo de investigación también recibe el nombre de práctica o empírica. Se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos que se adquieren” (Romero Urréa, Real Cotto, Ordoñez Sánchez, Gavino Díaz, & Saldarriaga, 2021)

3.1.3 Enfoque de investigación

Es enfoque cualitativo, ya que se ha fundamentado en la perspectiva interpretativa. Por ello se afirma que “El enfoque cualitativo busca principalmente la dispersión o expansión de los datos e información” (Romero Urréa, Real Cotto, Ordoñez Sánchez, Gavino Díaz, & Saldarriaga, 2021)

3.1.4 Diseño de la investigación

El diseño de la presente investigación fue de la siguiente forma:

3.1.4.1 No experimental ya que “En un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan las situaciones ya existentes” (Romero Urréa, Real Cotto, Ordoñez Sánchez, Gavino Díaz, & Saldarriaga, 2021)

3.1.4.2 Retrospectiva, ya que el fenómeno o la realidad en estudio que ha ocurrido en el pasado

3.1.4.3 Transversal, por lo que, “Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

3.2 Población y Muestra

3.2.1 Población

La población se basó en las sentencias expedidas en el expediente N° 00400-2018-0-2111-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Puno, “se procede a delimitar la población que va a ser estudiada y sobre la cual se pretende generalizar los resultados” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

3.2.1 Muestra

Está conformada de sentencias de primera como la segunda instancia expedidas en el expediente ya que “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

3.3 Variables. Definición y Operacionalización

3.3.1 Definición de variables

Variable de investigación es todo aquella característica o propiedad del objeto de investigación que puede ser medible o cuantificable

3.3.2 Variables

La variable de investigación se tuvo la calidad de sentencias, es decir en la investigación se trabajó con una sola variable.

3.3.3 Operacionalización de variables

La operacionalización de variables consiste todo el conjunto de técnicas como también de los métodos que permiten observar la variable Como también medir en una investigación, es decir es un proceso de división y de análisis de la variable en sus componentes.

VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	ESCALA DE MEDICIÓN	CATEGORÍAS O VALORACIÓN
Calidad de sentencia de primera y segunda instancia	Parte expositiva	Introducción Postura de las partes	Cada Sub dimensión contiene 05 parámetros	Muy baja (1) Baja (2) Mediana (3) Alta (4) Muy alta (5)
	Parte considerativa	Motivación de los hechos Motivación de los hechos	Se califica con las expresiones	Muy baja (2) Baja (4) Mediana (6) Alta (8) Muy alta (10)
	Parte resolutive	Aplicación del principio congruencia Descripción de la decisión	Si cumple No cumple	Muy baja (1) Baja (2) Mediana (3) Alta (4) Muy alta (5)

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información

3.4.1 Técnicas

Para el recojo de datos recogidos en esta investigación se aplicaron las técnicas de:

- Observación, para determinar el rango de la calidad de la sentencia.
- Análisis documental, para el análisis de sentencias que permitirá evidenciar la calidad de las mismas.

3.4.2 Instrumentos de recolección de información

Como instrumento se utilizará la lista de cotejos, se trata de un instrumento estructurado.

3.5 Método de análisis de datos

Se ha utilizado las técnicas de la observación como también el análisis de contenido para establecer la línea de investigación y pautas para recoger los datos que se orientará por la estructura de los procesos y los objetivos específicos fijados para la investigación.

3.5.1 Recolección de datos

Se tuvo en cuenta la descripción de los procedimientos de la recolección, organización como la calificación de datos como también la determinación de la variable, porque “Recolectar los datos implica elaborar un plan detallado de procedimientos que nos conduzcan a reunir datos con un propósito específico” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

3.5.2 Plan de análisis

3.5.2.1 Primera etapa

La actividad fue abierta y exploratoria que consistía en una aproximación gradual y reflexiva del fenómeno, ésta la fase donde se concreta el contacto inicial de la recolección de datos.

3.5.2.2 Segunda etapa

En esta etapa fue más sistematizador orientada por los objetivos de la investigación, revisión permanente en cuanto a la literatura, que debe facilitar la identificación como también la interpretación de los datos obtenidos.

3.5.2.3 Tercera etapa

En esta etapa se desarrolló un análisis más consistente de carácter observacional y analítica.

3.6 Aspectos Éticos

En el proceso de la investigación se trabajó bajo los lineamientos éticos básicos de: objetividad como la honestidad, respeto de los derechos de los terceros como relaciones de igualdad asumiendo el compromiso ético antes, durante y después del proceso de investigación; con el fin de preservar el respeto a la persona humana como el derecho a la intimidad. Se debe tener en cuenta de acuerdo al reglamento de integridad científica en la investigación versión 001, Actualizado por Consejo Universitario con Resolución N° 0277-2024-CU-ULADECH Católica, de fecha 24 de mayo del 2024, del artículo 5 cómo se menciona aquellos principios éticos como son: a) “*respeto y protección de los derechos de los intervinientes*, ello significa respeto a la dignidad de la persona como la privacidad y diversidad cultural”. B) “*Cuidado del medio ambiente*”, es decir se debe respetar el entorno como también protección de especies y a la vez preservación de la biodiversidad y la naturaleza.

c) “*Libre participación por propia voluntad*”, significa que se debe estar informado de los propósitos y finalidades sobre todo de la investigación.

d) “*Beneficencia, no maleficencia*”, es decir no causar daño a nadie

e) “*Integridad y honestidad*”, eso significa que se permita la objetividad, transparencia e imparcialidad

f) Por último, “*la justicia*” es decir que se debe tener en cuenta las precauciones.

IV RESULTADOS

Cuadro 1:

Calificaciones de las dimensiones y subdimensiones de la sentencia de primera instancia.

Juzgado Civil – Distrito Judicial de Puno

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de primera instancia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25- 32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia de primera instancia	Parte expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Parte considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
		Motivación de los hechos					X		[13 - 16]	Alta					
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana					
									[5 - 8]	Baja					
									[1 - 4]	Muy baja					
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10	[9 - 10]	Muy alta					
							X		[7 - 8]	Alta					
		Descripción de la decisión					X		[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

En ella se evidencia que la calidad de la sentencia de primera instancia es de grado o rango muy alta; porque, su parte expositiva, considerativa como la resolutive fueron de calidad: alta y muy alta; respectivamente.

Cuadro 2:

Calificaciones de las dimensiones y subdimensiones de la sentencia de segunda instancia.

Sala Civil – Distrito Judicial de Puno.

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de segunda instancia							
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25- 32]	[33 - 40]			
Calidad de la sentencia de segunda instancia	Parte expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					40	
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta						
									[5 - 6]	Mediana						
									[3 - 4]	Baja						
									[1 - 2]	Muy baja						
	Parte considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta						
		Motivación de los hechos					X		[13 - 16]	Alta						
									[9- 12]	Mediana						
			Motivación del derecho						X	[5 -8]						Baja
										[1 - 4]						Muy baja
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10	[9 - 10]	Muy alta						
							X		[7 - 8]	Alta						
		Descripción de la decisión							[5 - 6]	Mediana						
									[3 - 4]	Baja						
							X		[1 - 2]	Muy baja						

El cuadro 2 se evidencia que la calidad de la sentencia de segunda instancia es de rango alta; porque, la parte expositiva, considerativa como la resolutive fueron de la calidad muy alta; respectivamente.

V. DISCUSIÓN

1. De acuerdo al resultado como producto del análisis, que se ha realizado en el marco de los parámetros que se tenido en cuenta aquellos contenidos en el cuadro de verificación en cuanto se refiere a la sentencia tanto de la primera como segunda instancia sobre el caso que se refiere de nulidad del acto jurídico, y que ésta se sigue en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01 del distrito judicial de Puno, la calificación fue de muy alta y muy alta como lo hemos indicado marco normativo como jurisprudenciales y también doctrinarios en el caso en mención que se ha analizado (Cuadro 1 y 2).

En relación a la sentencia de la primera instancia

2. Teniendo en cuenta que, el primer objetivo específico radica en determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos para su calificación, por lo que, podemos decir y afirmar que la calidad de sentencia de la primera instancia arribó a una calidad de muy alta, debido a que se encuentra una adecuada motivación teniendo en cuenta lo que pretendía el accionante en su demanda y también teniendo en cuenta los medios que se aportaron al proceso.

Con respecto a la segunda sentencia contenida en la Sentencia

3. Tomando al segundo objetivo específico, el cual fue determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia, podemos decir que estuvo en un rango de muy alta calidad, debido a que la sala civil resolvió en cuanto a lo pretendido por los apelantes, pronunciándose acerca del punto por el cual apelaban la sentencia emitida por el A quo.

VI. CONCLUSIONES

1. Se ha Determinado la calidad de las sentencias de primera como la segunda instancia sobre la nulidad del acto jurídico, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes que se sigue en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Puno. Conforme a la Sentencia de Primera Instancia y segunda instancia se determinó la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia con énfasis en la introducción y la postura de las partes. También la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia y segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho. Finalmente se determinó la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera y segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.
2. De acuerdo al resultado como producto del análisis, que se ha realizado en el marco de los parámetros que se tenido en cuenta aquellos contenidos en el cuadro de verificación en cuanto se refiere a la sentencia tanto de la primera como segunda instancia sobre el caso que se refiere de nulidad del acto jurídico, y que ésta se sigue en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del distrito judicial de Puno, San Román Juliaca.

VII. RECOMENDACIONES

1. Se debe tener en cuenta que los pasos o los métodos a seguir se debe ceñirse a las investigaciones científicas vigentes utilizando aquellos materiales de apoyo para determinar una aplicación adecuada del marco teórico en la investigación.
2. El Estado debe ser el guardián y ejecutor en la administración de la justicia vigilantes hacia las problemáticas que se presentan de acuerdo a los tiempos y contextos nuevos y sobre todo dar la exigencia en la investigación de estos nuevos temas y problemas que deben ser razón de ser
3. Todo el conjunto de la investigación jurídica, es decir tanto las partes en el proceso estudiantes, catedráticos y los jueces que imparten la justicia deben tener un espíritu crítico al momento de estudiar y aplicar las leyes vigentes para que la administración de la justicia para tenga mayor fruto y cumplir así el fin último que es la paz social.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Azula Camacho, J. (2002). *Manual de derecho procesal*. Bogotá: Temis.
- Campos Pino, D. T. (2021). *INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS POR EL ACTO NULO*. Tesis, Santiago de Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/183118/Indemnizacion-de-perjuicios-por-el-acto-nulo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Couture, E. J. (2010). *Fundamentos del derecho procesal civil*. Buenos Aires: IBdef.
- Devis Echandía, H. (2009). *Nociones generales de derecho procesal civil*. Bogotá: Temis.
- Fairen Guillén, V. (1990). *Doctrinas general del derecho procesal*. Madrid: Bosch.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw Hill Education / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Infante Cisneros, W. (2022). *El Contrato*. Lima: Instituto Pacífico.
- Monroy Gálvez, J. (1996). *Introducción al proceso civil*. Bogotá: Temis.
- Palacios Martínez, E., Ramírez Izaguirre, L. C., Villegas Valenzuela, J., Castilla Colquehuanca, J., Calderón Palacios, F., & Beraún Barrantes, J. (2022). *La nulidad y la ineficiencia del acto jurídico*. Lima: Instituto Pacífico.
- Quintero, B., & Prieto, E. (2000). *Teoría general del proceso*. Bogotá: Temis.
- Romero Urréa, H., Real Cotto, J., Ordoñez Sánchez, J. L., Gavino Díaz, G. E., & Saldarriaga, G. (2021). *Metodología de Investigación*. Quito: Edicumbre.
- Sevilla Agurto, P. H. (2022). *Manual de Derecho Porcesal Civil*. Lima: Instituto Pacífico S. A. C.
- Sucari Velarde, J. C. (2020). *Calidad de sentencias del proceso civil sobre nulidad de acto jurídico; en el expediente Nº 00503-2011-0-2111.JM-CI-02, del Distrito judicial del Puno*. Cañete. Obtenido de https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/19865/ACTO_JURIDICO_CALIDAD_NULIDAD_PROCESO_SENTENCIA_SUCARI_VELARDE_JOSE_CARLOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tamayo, M. (2003). *El proceso de la Investigación científica*. Mexico: Limusa.
- Torres Vásquez, A. (2019). *Intruducción al derecho*. Lima: Instituto pacñífico.
- Véscovi, E. (1999). *Teoría general del proceso*. Santa Fe de Bogotá: Temis.
- Vidal Ramirez, F. (2013). *El acto jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Yataco Cervantes, D. S. (2021). *Calidad de Sentencias sobre nulidad de acto jurídico del Distrito judicial de Cañete*, . Obtenido de <https://repositorio.uct.edu.pe/handle/123456789/4167>

ANEXO 1:

La matriz de consistencia

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE NULIDAD COMPRA VENTA; EXPEDIENTE N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE PUNO. 2024

G/ E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
General	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compra venta, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Puno 2024?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compra venta, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Puno. 2024	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre nulidad de compra venta, en el expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito judicial del Puno, ambas son de rango muy alta, respectivamente.
Específicos	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia sobre nulidad de compra venta en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	1. Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre nulidad de compra venta, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	a) De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre cumplimiento de acto administrativo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta
	¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre nulidad de compra venta, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	2. Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre nulidad de compra venta, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	a) De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre cumplimiento de acto administrativo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.

Variable	Dimensiones	Metodología
Calidad de sentencia de primera y segunda instancia	<p>- Parte expositiva Introducción Postura de las partes</p> <p>- Parte considerativa Motivación del hecho Motivación del derecho</p> <p>- Parte resolutive Aplicación del principio de correlación Descripción de la decisión</p>	<p>Tipo de investigación: aplicada</p> <p>Enfoque de investigación: cualitativo y cuantitativa</p> <p>Nivel de la investigación: Descriptiva</p> <p>Diseño de investigación: No experimental, transversal y retrospectivo</p> <p>Técnica: Observación</p> <p>Instrumento: Lista de cotejo</p> <p>Población: Las sentencias expedidas en expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Puno. 2024</p> <p>Muestra: está conformada por las sentencias de primera y segunda instancia del expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Puno. 2024</p> <p>Unidad de análisis: expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Puno. 2024</p>

ANEXO 2:
EVIDENCIA EMPÍRICA DEL OBJETO DE ESTUDIO
(Sentencias 1ra y 2da instancia)

Sentencia de primera instancia

SENTENCIA N°132 - 2019 - CI

1° JUZGADO CIVIL - SEDE JULIACA

EXPEDIENTE: 00400-2018-0-2111-JR-CI-01

MATERIA: NULIDAD DE ACTO JURIDICO

JUEZ: DEHMC

ESPECIALISTA: CHG

DEMANDADO: FYS, JCC y EQR

DEMANDANTE: MDBY

Resolución N° 13-2019

Juliaca, cuatro de septiembre del año dos mil diecinueve. -

Puesto los autos a despacho para emitir la correspondiente sentencia; VISTOS; El proceso civil número cuatrocientos - mil dieciocho; seguido por MDBY en contra de JCC, EQR y FYS, sobre Nulidad de acto jurídico y otros. PETITORIO: invocando legitimidad para obrar y ejerciendo su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva recurre a efecto de interponer DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO DE COMPRA Y VENTA de fecha 23 de diciembre del año 2015, contenido en la MINUTA otorgada por JCC, EQR a favor de FYS, respecto del inmueble de su propiedad, predio urbano signado el lote numero 18 (dieciocho) (fracción) de la manzana "G" de la futura habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico “Chejollani Gramapampa Pucro” situado en la parcialidad de chilla de Distrito de Juliaca de la Provincia de San Román del Departamento de Puno. Sustentando en las causales previstas en el Art. 219 incisos 3, 4 y 8 del Código Civil, en forma acumulativa objetiva originaria accesoria la

NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ACTO JURIDICO a efectos de que el órgano jurisdiccional declare: 1.- La Nulidad del documento que la contiene; Escritura Pública N°5,317 que contiene el acto jurídico de fecha 23 de diciembre del año 2015, pasada por ante el Notaría Pública JSH de esta ciudad de Juliaca.- FUNDAMENTOS DE HECHO: Conforme se puede colegir del tenor del título de propiedad el recurrente es propietario del bien inmueble lote número 18 (dieciocho) (fracción) de la manzana "g" de la futura habilitación urbana denominada anexo a la urbanización perla del altiplano que forma parte del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro situado en la parcialidad de Chilla, de esta ciudad de Juliaca. La bien inmueble materia de Litis inicialmente fue de propiedad de PCM, quien adquiere mediante escritura pública de compra y venta de fecha 20 de febrero del año 1965, otorgado ante el Ex-Notario HCS. (Dicho tenor consta y se adjunta a la presente Testimonio de Escritura Pública 3,497 de fecha 12 de enero del año 1996): El tracto sucesivo del bien materia de litigio es de la siguiente forma; mediante testimonio de escritura pública N°3497; de fecha 12 de enero del 1996 ante la notaría LAVR otorgado por PCC y SHA a favor de PCC y EQR. Posteriormente mediante testimonio de Escritura Pública N°8347; de fecha 25 de noviembre del 2 2008, otorgado por L, por contrato de compra venta a favor de Y; posteriormente mediante testimonio de escritura pública N°1.148 de fecha 05 de febrero del 2013 ante la notaría de R de esta ciudad de Juliaca; M otorgan en compra y venta el bien inmueble a favor de I. Igualmente mediante testimonio de escritura pública N°1,840 de fecha 26 de marzo del 2015 por ante la notaría de esta ciudad de Juliaca, otorga mediante compra y venta el bien inmueble a favor de; y mediante testimonio de escritura pública N°2,118 de fecha 03 de abril del 2017 ante la notaría de esta ciudad de Juliaca: otorga mediante compra y venta el bien inmueble materia de litis a favor del recurrente, con ello se acredita el tracto sucesivo. Sobre la nulidad acto jurídico de compra y venta. Los demandados de mala fe realizan un acto jurídico de compra y venta plasmado mediante Escritura Pública N°5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaria de esta ciudad de Juliaca, en donde como vendedor aparece el señor J y como comprador aparece F, en el aludido testimonio aparece en el punto "primero. Los vendedores declaran ser poseedores y legítimos propietarios del predio rustico por haber adquirido de su anterior propietario don: R y S, quien adquiere mediante escritura pública de compra y venta de fecha 20 de febrero del año 1965, otorgado ante el Ex-Notario Dr. HCS" in fine... Del bien inmueble los demandados JCC y EQR, vende el bien inmueble a favor de FYS, teniendo pleno conocimiento los primeros que no son legítimos propietarios del bien en mención: porque según la secuencia

del tracto sucesivo, conforme aparece en el punto segundo de la demanda existe doble escritura pública de compra y venta que realiza el señor don: R y S el primer Acto Jurídico el cual es válido, el testimonio de Escritura Pública N°8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008 ante la notaría de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece otorgan en calidad compra y venta el bien inmueble materia de Litis de. El segundo acto jurídico debe ser declarado nulo en vista que los demandados de mala fe realizan una Escritura Pública de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaría de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece el señor Q y como comprador aparece F. Por otro lado, precisa que es legítimo propietario del bien inmueble lote Numero 18 (Dieciocho) (Fracción) de la Manzana "G" de la Futura Habilitación Urbana Denominada Anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro situado en la parcialidad de "Chilla" de esta ciudad de Juliaca, conforme se corrobora de los documentos que se adjunta a la presente, al haberlo adquirido por compra venta de su anterior propietaria. Descripción del bien inmueble. El bien inmueble en mención tiene un área de 160 metros cuadrados, con las siguientes colindancias: Por el Norte colinda con el lote 19; por el Sur colinda con el lote número 17; por el Este colinda con la avenida Pedro Ruiz Gallo; por el Oeste colinda con la fracción del lote número 18 que mide 8.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo y que tiene un área total de 160 metros cuadrados. Sobre la inscripción en los Registros Públicos, no se encuentra inscrito en registros públicos, para tal efecto se adjunta al presente certificado de búsqueda catastral. Fundamento de la pretensión principal. El derecho de propiedad se ejerce dentro de las limitaciones que establece la ley y la Constitución Política del Estado lo garantiza el derecho de propiedad. En principio el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear efectos jurídicos para ello debe concurrir los requisitos que establece el Art. 140 del C.C. En el caso particular los demandados, atribuyéndose la calidad de propietarios del bien inmueble materia de litis transfieren de mala fe doble compra y venta el primero el cual según el tracto sucesivo el testimonio de compra y venta de fecha 25 de noviembre del año 2008 el cual es válido y el otro sobre el mismo bien inmueble transfiere en fecha 23 de diciembre del año 2015 el cual es materia de nulidad, aduciendo tener la calidad de propietarios cuando en realidad había perdido dicha calidad. Sobre las causales invocadas en la pretensión principal de la demanda. Este acto jurídico es nulo, por las razones que se expone: Art. 219 del C.C. Inciso 3, existe finalidad ilícita en la celebración del acto jurídico; en principio el ordenamiento penal tipifica como delito la venta de un bien ajeno, en tal sentido la finalidad de este acto es ilícito, por

contravenir el ordenamiento legal, evidenciándose la conducta dolosa de las personas que han celebrado dicho acto. Debe ser declarado nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaría JSH de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece el señor Ca y como comprador F; empero los demandados, luego de haber transferido mediante escritura pública 8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008 ante la Notaria, a favor de L Y M han perdido la calidad de propietarios porque ya lo habían vendido el bien inmueble. Art. 219 del C.C. Inciso 4. el objeto del acto jurídico es jurídicamente imposible, porque la ley solo autoriza celebrar actos a la persona que goza del jus abutendi o sea por su directo propietario. Art. 219 del C.C. Inciso 8. Se contraviene lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, porque resulta evidente que el acto contraviene el orden público y no es permisible se proceda a realizar doble compra y venta sobre el bien inmueble. Respecto a la venta de bien ajeno previsto en el art. 1539 del C.C. La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda". El contrato de compraventa requiere la manifestación de voluntad del propietario del inmueble o de su apoderado en el caso de que se encuentre debidamente facultado, pero no la voluntad de quien ha dejado de ser dueño por haber vendido el inmueble y porque la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no se es dueño. Adicionalmente, se afirma que "resulta indudable que la venta de un bien ajeno, sin autorización o consentimiento de su verdadero propietario es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público" y "a las buenas costumbres" la venta como propio de bien ajeno está tipificada como delito de defraudación en el artículo conocido como ciento noventa y siete incisos cuartos del Código Penal, acto ilícito estelionato. La posición de la jurisprudencia peruana en torno a la venta de bien ajeno: se trata de un contrato rescindible para el comprador, pero anulable a solicitud del -verdadero- propietario, básicamente en consideración a lo siguiente: (i) La transferencia de un bien ajeno jurídicamente imposible, por no contar con la manifestación de voluntad del propietario y porque no se puede transferir un bien del que no se es propietario. (ii) La venta de bien ajeno es un acto contrario al orden público y las buenas costumbres, por transgredir un ilícito penal (artículo 197 numeral 4 del Código Penal). En el presente los demandados, transfieren mediante testimonio de escritura pública N° 8,347 ante la notaría a favor de X en fecha 25 de noviembre del 2008 y posterior a ello realizaron una venta de bien ajeno al transferir el

mismo bien inmueble materia de litis mediante testimonio de escritura pública N°5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 ante la notaría, por ende, es claro la venta de bien ajeno. Sobre las pretensiones accesorias. Nulidad de la escritura pública de fecha 23 de diciembre del 2015, conforme lo dispone el Art. 225 del C.C. donde literalmente dice "No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo puede subsistir el acto, aunque el documento sea declarado nulo", por tanto, por contrario sensu, no puede subsistir el documento si el acto es nulo. FUNDAMENTOS JURIDICOS: Ampara su demanda en lo previsto por los artículos 219 incisos 3,4, y 8. Artículo V, del Título Preliminar del Código Civil, Casación N°1029-96 Huaura, Expediente N°693-95 Cusco, Expediente N°1011-97 Lima, Casación N°2381-97 Tacna. artículos 130, 424, 425 del Código Procesal Civil. ADMISORIO. - La demanda es admitida a trámite mediante resolución N° 02, de fecha 24 de Julio del 2018, que obra a folios sesenta a sesenta y uno. CONTESTACION A LA DEMANDA. - Efectuada por B; mediante escrito que obra de folios ochenta y siete al noventa y siete, la misma que lo efectúa en forma negativa, solicitando la declare infundada FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA. sobre los hechos invocados en la demanda precisa, que: es falso que el demandante tenga la condición de propietario del bien inmueble materia de litis. Respecto a lo alegado sobre la propiedad primigenia fue de P, dicho punto es verdadero. Respecto del tracto en sucesivo, es cierto que el bien inmueble trasfiere el bien inmueble. Precisa que es cierto que B trasfiere el bien inmueble, materia de Litis, a favor de la recurrente y A, se ha celebrado un acto jurídico simulado debido, a que el mencionado resulta ser su conviviente. Que la transferencia del bien inmueble materia de Litis, a favor de Y, tal es así que existe un proceso judicial pendiente de nulidad de acto jurídico, signado con el expediente N°01-2018, tramitando ante Primer Juzgado Civil, tal así que nunca existió el pago del precio y no existió la entrega de posesión, por lo que el tracto sucesivo del que deriva su derecho de propiedad, es inexistente debido a que deriva de un acto simulado. Es falso que la escritura que es materia de nulidad este realizado de mala fe, así como no es falso que el señor P, no eran propietario del bien inmueble materia de Litis, debido a que ellos tienen la calidad de propietarios de un área que fue completada en la segunda Escritura. Es falso que exista doble Escritura Pública debido a que se puede ver en las escrituras se hace constar que son diferentes áreas del bien inmueble. Sobre la descripción del bien inmueble, es verdad que las colindancias mencionadas en la demanda, pero se debe hacer constar que el bien inmueble contiene un área de 197 m2. Sobre la inscripción en los registros públicos, efectivamente el bien

inmueble no se encuentra inscrito en los registros públicos. Fundamentos de la pretensión principal y sobre las causales invocadas en la pretensión principal de la demanda, se debe hacer constar que el acto jurídico que es materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, como lo alega la parte actora, debido a que la segunda escritura se realizó para completar un área faltante respecto del bien por lo que no se ha dispuesto de bien ajeno o por segunda vez, por lo que no se ha contravenido las normas del orden público. Respeto a lo manifestado en la venta de bien ajeno y sobre las pretensiones accesorias, estese al punto seis. Por lo que no corresponde declarar la nulidad del documento si el acto no contraviene la ley. Sobre los documentos presentados son Instrumentos Públicos, corresponde al Juzgado valorarlos. Con respecto al contrato de suministro de energía eléctrica, al plano perimétrico de ubicación, la declaración jurada de autovaluó, niego su autenticidad. Hechos en que funda su defensa: son 1) La pretensión de nulidad de acto jurídico tiene lugar cuando están incursos en causal nulidad, hecho que no se presenta en el presente caso. 2) La actora pretende amparar su demanda y por ende dar vida a un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado, es más, se debe considerar que en el supuesto que la venta fuera válida el demandante o la parte actora debió de solicitar la nulidad parcial de la Escritura Pública Nro. 5317, de fecha 23 de diciembre del 2018, en el que se hace la completación del área de 160 m² a 197 m², tal como se puede apreciar en las escrituras públicas que se adjuntan en la demanda. Escritura 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015, (...) en que se hace constar la compraventa de una fracción de terreno signado con el Lote Nro. 18, de la Mz. G, situado en la Urb. Denominada ANEXO PERLA DEL ALTIPLANO, en un área de 197.00m². Escritura 8347, de fecha 25 de junio del 2008, (...) en que se hace constar la compraventa de una fracción de terreno signado con el Lote Nro. 18, de la Mz. G, situado en la Urb. Denominada ANEXO PERLA DEL ALTIPLANO, en un área de 160.00m². 3) No corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública, debido a que el demandante es supuestamente propietario del bien inmueble materia de Litis en un área de 160 m², y el documento que es materia de nulidad manifiesta que la recurrente es propietaria del bien inmueble en un área de 197 m², por lo que no se trata de una venta de un bien con doble escritura. 4) Se advierte que no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos, dado que según los hechos narrados corresponde solicitar la nulidad parcial de la escritura pública del bien inmueble 23 de diciembre del 2015. 5) La venta que supuestamente le otorga un derecho de propiedad proviene de un acto simulado, en relación que el señor Y, nunca tuvo la calidad de propietario debido a que no hubo entrega de dinero y no vienen

ejerciendo posesión del mismo, se hace hincapié que no existió perfeccionamiento del contrato, debido a que no hubo unificación de voluntades. El tracto sucesivo que deriva el derecho de propiedad supuesto de la parte actora deriva de un acto nulo, por lo tanto, no surte efecto legal. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA. - Ampara su absolución de la demanda en los previstos por el artículo 70 de la Constitución política del Estado, artículo 190 del Código Civil, artículo V del Título Preliminar del Código Civil y artículo 923 de la norma sustantiva y jurisprudencia aplicable. ADMISORIO. - Mediante resolución N°05 de fecha 25 de octubre del 2018; se da por absuelto el traslado de la demanda en los términos que se precisa. DECLARACIÓN DE REBELDÍA. - Por resolución N°04 de fecha doce de octubre del dos mil dieciocho, se declaró rebelde a los demandados, al no haber absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo de ley. SANEAMIENTO PROCESAL. - Por resolución N°06 de fecha 20 de noviembre del 2018 que obra de folios ciento cuatro al ciento siete, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y por tanto saneado los actos postulatorios del proceso. FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS. - 1.- Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del año 2015, contenido en la minuta elevada a Escritura Pública N° cinco mil trescientos diecisiete (5,317) que otorga en calidad de vendedores G y en calidad de comprador doña H elaborado ante el notario público Jesús Suni Huanca de esta ciudad de Juliaca, por las causales previstas en el artículo 219 incisos 3), 4) y 8) del Código Civil. b) Si como consecuencia del primer punto controvertido corresponde declarar la nulidad del documento que contiene en la escritura pública N° cinco mil trescientos diecisiete (5,317) que contiene el acto jurídico de fecha 23 de diciembre del año 2015, sustentados en las causales que se sustentan. c) Determinar si los demandados atribuyéndose la calidad de propietarios del bien inmueble materia de litis transfieren de mala fé doble compra y venta, el primero el cual según el tracto sucesivo el testimonio de compra venta de fecha 25 de noviembre del año 2008; y posterior a ello realizaron una venta de bien ajeno al transferir el mismo bien inmueble materia de litis mediante testimonio de escritura pública 5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 ante la notaría Jesús Suni Huanca de esta ciudad de Juliaca a favor de H d) Determinar si corresponde si el título del que deriva su derecho de propiedad, ha nacido de un acto simulado. e) Determinar si el contrato del que deriva su derecho de propiedad del demandante existió perfeccionamiento. f) Determinar si existen dos escrituras públicas respecto al mismo bien y si existió el pago de precio del bien inmueble y la entrega de posesión. AUDIENCIA DE PRUEBAS. - La que se realiza conforme se puede apreciar

a folios ciento cuarenta y siete al ciento cincuenta y uno de autos. ALEGATOS. - En la misma audiencia se concede el uso de la palabra quienes indican que lo efectuaran por escrito. SENTENCIA. - Conforme se advierte en la resolución N°12, de fecha 13 de agosto del 2019, se ordena que los autos se pongan los autos a despacho para emitir la correspondiente sentencia; por lo que se procede a emitir la que corresponde.

I; CONSIDERANDO:

PRIMERO. - ASPECTO LEGALES AFINES y DOCTRINARIOS.

1.1. Que, el acto jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad, destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; concepto legal que se encuentra contenido en el artículo 140° del Código Civil. Además en "...toda norma que regula un acto jurídico se encuentra previsto hipotéticamente un supuesto de hecho complejo integrado por un comportamiento humano (acción u omisión), voluntario, lícito y que el agente haya querido sus efectos, a este supuesto la norma le atribuye, mediante un vínculo de deber ser, el efecto consistente en crear una relación jurídica o en regularla, modificarla o extinguirla..."(1); asimismo, debe tenerse en cuenta que "...se distinguen dos tipos de invalidez de acto jurídico: la nulidad y la anulabilidad; por tanto, es acto jurídico nulo aquel al que le falta un elemento, un presupuesto, un requisito, o sea contrario al orden público y a las buenas costumbres, o cuando infrinja una norma imperativa, estas causales de nulidad del acto jurídico, dentro del Código Civil están contempladas en el artículo 219..."(2).

1.2. Que, los elementos esenciales o substanciales del Acto Jurídico o requisitos para la validez de todo acto jurídico son: 1.- Agente Capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad (Artículo 140 del Código Civil); siendo estos requisitos indispensables para la existencia válida de Nulos son aquellos que carecen de efectos quod nullum est nullum producit effectum, también se les denomina actos con nulidad radical o nulidad absoluta. La nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de un vicio en el momento de su celebración, esto significa que la nulidad solamente se produce por una causa originaria, congénita, orgánica, consustancial al acto, como es la violación de una norma imperativa, la

falta de un requisito de validez, la existencia de vicios de la voluntad, la nulidad está establecida por el ordenamiento jurídico en protección no solamente de intereses privados, sino también del interés general de la comunidad, de allí que están legitimados para promover la acción de nulidad cualquiera que tenga interés, pudiendo ser declarada de oficio por el Juez; por otro lado el acto nulo, es reputado inexistente para el derecho, no puede ser convalidado mediante la confirmación.

1.3. Que, el artículo 219° del Código Civil, establece las causales de Nulidad: “El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de la voluntad del agente. 2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358. 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 del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. De ello se puede afirmar que el dispositivo legal acotado enumera todas las hipótesis de nulidad radical y absoluta del Acto Jurídico. Es decir que los actos nulos son aquellos que carecen de efectos, también se les denomina actos con nulidad radical o nulidad absoluta; la nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de un vicio en el momento de su celebración.

1.4. Con respecto a la causal de objeto física o jurídicamente imposible que, en lo que respecta a la causal de nulidad prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; cabe mencionar que la “Imposibilidad e indeterminabilidad del Objeto (están referidas a la prestación y al objeto de la prestación: los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones) ... La posibilidad está referida a que el objeto debe existir en el momento en que se perfecciona (celebra, concierta o concluye) el acto jurídico debe ser posible de existir y que además tal objeto debe estar dentro de las posibilidades físicas e intelectuales del ser humano...”. (Aníbal Torres Vásquez, Acto Jurídico). Dicha causal está directamente relacionada con lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, que exige como uno de los requisitos de validez del acto jurídico la presencia de un “Objeto física y jurídicamente

posible”. Pues solamente la prestación que es la conducta humana, esto es, los hechos (acciones u omisiones) de la persona humana, pueden ser calificados de física y jurídicamente posibles (lícitos) o imposibles (ilícitos), y los bienes solamente pueden ser calificados de existentes (presentes) o posibles de existir (futuros) que son aquellos a los cuales la mayoría de los Códigos denominan “físicamente posibles”, o inexistentes -que son los denominados “físicamente imposibles.”. - (Aníbal Torres. El Acto Jurídico. Pág. 150, 151).

1.5. En cuanto respecta a la causal de fin ilícito: Que, para el caso importa desarrollar la CAUSA FIN; “llamada también causa final, es la finalidad perseguida por el sujeto que celebra un acto jurídico” (Lizardo Taboada Córdova). Hay una relación de causalidad entre el fin perseguido y el acto jurídico, que lo persigue; la voluntad siempre quiere algo que la razón le presenta de antemano (penetrando así en la intención) como un bien, fin o utilidad práctica que procura obtener en el futuro, que la impulsa y determina a obrar para alcanzarlo. El fin perseguido por el sujeto al celebrar el acto jurídico debe ser justo y lícito no puede ser contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres o al orden público; ya que precisamente la causa fin es el instrumento que nos permite establecer si la obligación contraída es o no justa y moral, no pudiéndose exigir su cumplimiento independientemente de su origen, contenido, justificación y moralidad. Los doctores Max Arias-Schreiber, Fernando Vidal y Felipe Osterling, reafirman que se ha adoptado la teoría de la causa fin subjetiva que no distingue entre causa y motivos, por consiguiente, los motivos determinantes de la voluntad común de las partes tienen la calidad de causa determinante. El motivo determinante ilícito da lugar a la nulidad absoluta del acto jurídico, conforme a lo previsto por el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

1.6. Que, respecto a los actos contrarios a normas imperativas, al orden público y a las buenas costumbres (artículo V del Título Preliminar del Código Civil), se tiene que el acto jurídico, cuyo fundamento radica en la autonomía de la voluntad privada, es el instrumento con que cuentan los sujetos de Derecho, para la regulación, con efectos jurídicos, de sus intereses dentro de los límites de la Ley, el orden público, las buenas costumbres, la seguridad, la libertad, la dignidad humana y la solidaridad social. El acto que es contrario a normas

imperativas, al orden público o a las buenas costumbres deviene en nulo, salvo que la ley establezca sanción diversa; así lo tiene establecido el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil.

SEGUNDO. - DELIMITACIÓN EL PROBLEMA.

Que de lo actuado en el presente proceso se tiene, que MDBY, interpone demanda de Nulidad de acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la Nulidad del documento que lo contiene, minuta y escritura pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015; acto jurídico de compra venta celebrado por JCC y EQR a favor de FYS; respecto del bien inmueble signado como lote 18 (fracción) de la Manzana “G” de la futura habilitación urbana denominada Anexo a la Urbanización 2perla del Altiplano” que forma parte del predio rústico Chejollani Gramapampa Pucro, de la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno; con el objeto de que se declare la nulidad del acto jurídico contrato de compraventa, de fecha 23 de diciembre del 2015; y se declare la nulidad de la minuta y escritura Pública de la misma fecha; por las causales de cuando su objeto jurídicamente imposible e indeterminado, cuando su fin sea ilícito y contrario a las leyes que interesan al orden Público y las buenas costumbres (folios cincuenta y ocho y cincuenta y nueve), teniendo en cuenta la fijación de puntos controvertidos, establecidos mediante resolución nueve de fecha 12 de abril del 2019; es decir, la controversia radica básicamente en verificar si el acto jurídico de compra venta celebrados por los demandados (vendedores y compradora), adolecen de nulidad, por las causales invocadas por el actor.

TERCERO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO DE AUTOS.

3.1. Que la de revisión de la demanda, anexos se tiene que el objeto de presente demanda es que se declare la Nulidad del acto Jurídico de compra venta, de fecha 23 de diciembre del 2015; así como la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de fecha 23 de diciembre del 2015; por lo que corresponde efectuar el análisis de cada uno de los mismos, por las causales invocadas; así se tiene que respecto al acto jurídico de compra venta contenido en la minuta y escritura pública N°3517, de fecha 23 de diciembre del 2015; la misma que obra a folios tres a cuatro de autos; en cuyo contenido se aprecia que la misma

es celebrado por J, a favor de F, que en la cláusula primera se hizo constar; “Los vendedores declaran ser actuales poseedores y legítimos propietarios del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro, con un área de 11,008.45 M2, ubicado en el distrito de Juliaca, comprensión de la provincia de San Román, del departamento de Puno, por haberlo adquirido de su anterior propietario don PCC y esposa, mediante escritura pública de compra venta de fecha 12 de enero de 1996, otorgado por ante el Ex notario de la provincia de San Román LAVR, predio que se ha individualizado y es materia de la presente compra venta una fracción de terreno signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 197.00 M2, (ciento noventa y siete metros cuadrados), con un perímetro de 65.25 metros lineales, delimitado dentro de las siguientes colindancias y medidas perimétricas: Por el Norte colinda con el lote N° 19, mide 24.50 m.l., por el Sur colinda con el lote N° 13 y 17, mide 24.75 m.l.; por el Este colinda con la Avenida Pedro Ruiz Gallo, mide 8.00 m.l.; y por el Oeste colinda con el lote N° 9, mide 8.00 m.l.” en consecuencia del contenido de la misma, se advierte que en la celebración de éste acto jurídico, (23 de diciembre del 2015), no se ha tenido en cuenta el derecho real de propiedad del accionante, el mismo que se aprecia del tracto sucesivo que ha tenido el inmueble, menos se tomado en cuenta para celebrar válidamente el acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública N° 2118, de fecha tres de abril del año dos mil diecisiete, pues como se aprecia de las escrituras adjuntadas a raíz del acto jurídico de compra venta de fecha 05 de febrero del 2013, contenida en el Escritura Pública N° 1148, la demandada FYS dejó de ser propietaria del inmueble en un área de 160.00 metros cuadrados al haber transferido su propiedad a favor de EYY.

3.2. En consecuencia para dilucidar la controversia; se hace necesario referirnos al tracto sucesivo que ha tenido el bien inmueble, respecto del título de propiedad del actor; conforme se aprecia a folios cinco al siete, obra la Escritura Pública N° 3497, celebrado por PCCy SHA a favor de JCC y EQ; mediante el cual se transfiere la propiedad del predio rústico denominado “Chejollani Gramapampa Pucro en un área de 11,008.45 metros cuadrados; y con ese título JCC y EQR, transfieren vía compra venta una área de 160.00 metros cuadrados (signado con el N° 18 (fracción) de la manzana “G” de la futura habilitación anexo a la Urbanización Perla del Altiplano) a favor de de la hoy demandada FYS y de RMY, Y.

mediante Escritura Pública N° 8347, de fecha 25 de noviembre del 2008; posteriormente mediante Escritura Pública N°1148 RMY Y FYS, transfieren también la propiedad por compra venta a favor de EYY, en fecha 05 de febrero del 2013; para luego éste último transferir la propiedad vía compra venta a favor de LMY Y, mediante Escritura Pública N° 1840, de fecha 26 de marzo del 2015, y finalmente ésta última, por contrato de compra venta transfiere la propiedad a favor del ahora demandante MDBY, por Escritura Pública N° 2118, en fecha 03 de abril del 2017; documento con el cual el actor acredita sus derecho real de propiedad, y la misma surte efectos jurídicos mientras no sea declarada su nulidad, por lo que se concluye que el acto jurídico de compra venta del actor existió perfeccionamiento.

3.3. De lo detallado, se advierte, que el área, perímetro y colindancias, son coincidentes en las escrituras públicas mencionadas, es decir, que el actor es propietario de una área de 160.00 metros cuadrados, perímetro de 56.00 metros lineales, siendo sus colindancias; por el Norte, colinda con el lote N° 19, por el Sur, colinda con el lote N° 17, por el Este, colinda con la Avenida Pedro Ruiz Gallo y por el Oeste, colinda con la fracción del lote N° 18 y mide 8.00 metros de frentera por 20.00 metros de fondos, haciendo un total de 160.00 metros cuadrados; de lo que se tiene, que el inmueble materia de controversia es el mismo, que el celebrado por JCC y EQR a favor de FYS mediante el acto jurídico de compraventa de fecha 23 de diciembre del 2015, aspecto que se corrobora con las declaraciones juradas que obra a folios setenta y cinco al setenta y seis, de lo que se concluye, que los demandados han celebrado un contrato de compra venta sobre el bien inmueble del accionante que abarca en su totalidad, 160.00 metros cuadrados; no solo de 37.00 metros cuadrados, afectando su derecho real de propiedad del accionante.

3.4. En consecuencia, habiéndose determinado que se trata del mismo inmueble, se tiene que al celebrar los demandados el acto jurídico de compra venta en fecha 23 de diciembre del 2015, respecto del inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M², (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales, los demandados JCC y EQR, no podían disponer válidamente de dicho inmueble, pues ya no era propietarios del bien inmueble, no tenían la facultad para disponer el bien o sea el derecho de disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, por lo al evidenciarse un fin ilícito, el acto jurídico celebrado entre las partes, deviene en nulo y no surte ningún efecto legal, pues el artículo 923 del Código Civil; establece para que sea un

acto jurídico válido, la calidad de propietario exclusivo sobre determinado bien, debe de existir en forma previa al momento de la celebración del mismo, en el caso de autos, no se cumple con los requisitos exigidos para su validez, pues en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario; con todo lo que se llega a establecer la imposibilidad jurídica del acto jurídico.

3.5. Que para el caso concreto se establece que JCC y Efigenia Quispe, que al momento de la celebración del acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015; no tenían la calidad de propietario del inmueble materia de litis, careciendo de legítimo derecho para poder disponer un bien del cual no eran propietarios, en una área de 160.00 metros cuadrados y en perímetro de 56.00 metros lineales, pues al transferir la propiedad vía compra venta en fecha 25 de noviembre del 2008 a favor también de la ahora demandada, FYS y Roger Martín Yanqui Yana; los primeros demandados, no podían transferir la propiedad válidamente en una extensión de 197.00 metros cuadrados, sino únicamente los 37.00 metros cuadrados, como lo indica la demandada FYS. Por otro lado, se debe tener en cuenta, la conducta asumida por FYS, quien no puede alegar desconocimiento de la existencia, de los actos jurídicos de compraventa del bien inmueble en una extensión de 160.00 metros cuadrados, pues, ésta en fecha 05 de febrero del 2013 transfiere la propiedad a favor de EYY, (escritura pública N° 1148); en consecuencia, lo alegado en su absolución de la demanda, de que: “se debe hacer constar que el acto jurídico que es materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, como lo alega la parte actora, debido a que la segunda escritura se realizó para completar un área faltante, respecto del bien, por lo que no ha dispuesto de bien ajeno o por segunda vez...” es decir que alegando la existencia de 37.00 metros cuadrados, para supuestamente completar el área faltante suscribió con los otros demandados, el acto jurídico de compra venta en una extensión de 197.00 metros cuadrados, con el objeto de privar el derecho de propiedad del accionante; en consecuencia al haber enajenado dicho bien en esas circunstancias -vía contrato de compra venta-, el acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo, por cuanto tiene un fin ilícito, pues el hecho de que una persona -que no es propietario de un bien-, disponga todo o parte de él, está actuando en forma contraria a normas imperativas y de orden público; que para el caso se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad se encuentra establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 923 del Código Civil, pues en ella se precisa que le corresponde al propietario legítimo del mismo, la disposición del bien, calidad que no tiene los

demandados JCC y EQR, a favor de FYS, a quien no se ha transferido ningún derecho de propiedad, por lo tanto se encuentra imposibilitado de disponer de derechos cuya titularidad corresponde únicamente al accionante.

3.6. Que, en el caso concreto, se ha producido la transmisión impropia del derecho de propiedad vía compra venta efectuado por JCC y EQR, a favor de FYS, por cuanto los primeros no eran titulares del derecho de propiedad y como tal carecía de los poderes inherentes a la propiedad entre ellos el derecho de disposición del inmueble, ello repugna al orden público y carece de toda validez y eficacia, y nuestro ordenamiento legal no puede tolerar ni permitir la existencia de una disposición semejante, que propenda permitir que las personas dispongan de un bien y peor cuando esta traslación se efectúa en base a una facultad de quien ya no eran propietarios del bien inmueble.

3.7. Que, en consecuencia se determina que no surte efecto jurídico alguno el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015 (escritura pública N° 5317 de un área de 197.00 metros cuadrados), por estar inmersos en las causales de que su objeto jurídicamente es imposible, por tener fin ilícito y por atentar contra normas de orden público y no puede producir efecto jurídico alguno respecto a las partes y los terceros, en relación al acto jurídico materia de proceso, pues producida la nulidad de un acto jurídico, éste acarrea también la nulidad de los negocios provenientes o derivados del nulo, lo cual puede ser exceptuado, siempre en cuando se encuentre amparado por el principio de la Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, lo cual no se vislumbra en el caso de autos. En contrario sensu, los actos jurídicos posteriores practicados como consecuencia del acto jurídico disposición compra venta de fecha 05 de febrero del 2013 (escritura pública N° 1148), 26 de marzo del 2015 (escritura pública N° 1840) de fecha 03 de abril del 2017 (escritura pública N° 2118), resultan válidos por tener tracto sucesivo legal.

3.8. Que, en consecuencia, habiéndose declarado la nulidad de los actos jurídicos de compra de fecha 23 de diciembre del 2015, celebrado por JCC y EQR a favor de FYS, éste acarrea inevitablemente la nulidad del documento que lo contiene por ser un acto nulo; de lo que se tiene que el contrato de compra venta aludido anteriormente es nulo.

3.9. Que, igualmente para el caso se hace necesario referirnos a los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que la adquirente FYS conocían la inexactitud del título de sus vendedores JCC y EQR, o cuando menos estaban

en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia la compradora tenía conocimiento que el bien que pretendía adquirir pertenecía a LMY Y (vendedora del actor), conforme se aprecia de la escritura pública N° 1840 de fecha 26 de marzo del 2015 y que la misma estaba siendo poseído por el actor con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de la adquirente FYS, conforme se puede apreciar del contrato de suministro de energía que obra a folios dieciséis al diecisiete, así como de los pagos por Impuesto predial que obran a folios diecinueve al veintiuno de autos; si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario, acreditándose de esta manera que en el tracto sucesivo de la transferencia del inmueble hasta la adquisición por parte del actor no ha existido simulación, pues en autos no obra documento alguno que acredite dicho extremo.

CUARTO.- Que se ha definido la prueba como la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos necesarios para que pueda resolver el conflicto sometido a proceso; por otro lado el artículo 188 del Código Procesal Civil, expresa que "Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones"; y, que fundamentalmente es obligación de las partes probar los hechos que aleguen, facilitando el material probatorio necesario al juzgador para formar sus convicciones sobre los hechos alegados o invocados; por lo que si no se prueba los hechos que sustentan su pretensión, la demanda será declarada infundada, ello a tenor de lo previsto por el artículo 200 del Código Procesal Civil; contrarium sensu si se prueban los hechos en que se sustenta la pretensión, la demanda debe ser declarada Fundada.

QUINTO. - Que, analizadas las pruebas en forma conjunta y razonada, se ha llegado a determinar: 1) Que, el acto jurídico de compra venta celebrado por los Juan Caty Ccalla, EQR a favor de FYS, deviene en nulo por estar inmersas en las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, y porque son contrarios a las leyes de orden público y las buenas costumbres. 2) Que, el acto jurídico contenidos en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo e ineficaces por haber sido afectada

por las causales indicadas. 3) Que siendo nulo el acto jurídico antes mencionado, igualmente deviene en nulos los documentos que los contienen que dieron lugar a la misma por lo que el juzgado debe declararlos así. 4) el acto nulo no puede producir efecto jurídico alguno respecto a las partes y los terceros, pues producida la nulidad de un acto jurídico, éste acarrea también la nulidad de los negocios provenientes o derivados del nulo, lo cual no puede ser exceptuado, pues la demandada FYS no se encuentran amparado por el principio de la Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil.

SEXTO. - COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO: Que, de acuerdo al artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde disponer el pago de costos y costas a cargo de los vencidos en juicio y a favor del vencedor; cuya liquidación y efectivización de pago, debe efectuarse con sujeción a las disposiciones de los artículos 417 y 418 del Código Adjetivo ya acotado.

Por estos fundamentos, estando a lo precisado por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, y a lo facultado por el artículo 197 del Código Procesal Civil; administrando Justicia a Nombre de la Nación y de la Jurisdicción que ejerzo como Juez Provisional del Primer Juzgado Civil de la Provincia de San Román, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada;

FALLO: PRIMERO: Declarando **FUNDADA** la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA** acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la **NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE**, instaurada por A en la vía del proceso de conocimiento, en contra B, contenido en el escrito que obra de folios treinta y cinco al cincuenta, subsanada a folios cincuenta y ocho al cincuenta y nueve de autos. **SEGUNDO:** En consecuencia: a) **DECLARO NULO** y sin valor; el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, celebrado por J a favor de F; respecto del bien inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M2, (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales. b) Igualmente nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública N°5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso. Así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Tómese Razón y Hágase Saber. -----

-

Sentencia de segunda instancia

PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN- SALA CIVIL DE LA PROVINCIA DE SAN ROMÁN-JULIACA. JULIACA. JULIACA.

SENTENCIA DE VISTA N° 44 - 2020

EXPEDIENTE: 00400-2018-0-2111-JR-CI-01

DEMANDANTE: A

DEMANDADOS: B

MATERIA: NULIDAD DE ACTO JURIDICO

PROCEDIMIENTO: CONOCIMIENTO

PROCEDENCIA: 1° JUZGADO CIVIL DE SAN ROMAN (Mantilla Cahuana)

PONENTE: J

Resolución N° 22

Juliaca, cinco de marzo de dos mil veinte. -

I. ASUNTO:

Corresponde a esta Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por la demandada, contra la sentencia de primer grado que declara fundada la demanda;

II. ANTECEDENTES:

PRIMERO. - DEMANDA: De la revisión de la demanda del 13 de junio de 2018 1 (Pág. 35-50), subsanada mediante escrito del 11 de julio de 2018 (Pág.58-59), se tiene que M, pretende: “Pretensión principal: Se declare la nulidad de Acto Jurídico de compraventa del 23 de diciembre de 2015, celebrado por (vendedores) y (compradora), contenido en la Escritura Publica N°5,317, por el cual se transfirió el lote N°18 (fracción), Mz. G de la futura

habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico “Chejollani Gramapampa Pucro” situado en la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno; sustentándose en las causales previstas en el artículo 219 incisos 3, 4 y 8 del Código Civil. Pretensión accesoria: Se declare la nulidad del documento que contiene el acto jurídico cuestionado, esto es la Escritura Pública N°5,317, del 23 de diciembre de 2015, celebrado ante la notaria Jesús Suni Huanca”.

Con el siguiente argumento (resumen):

- a) El recurrente es propietario del predio materia de litis, por haberlo adquirido mediante compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 2,118, del 03 de abril del 2017, con un área de 160.00 m².
- b) Del tracto sucesivo del bien materia de litigio. Inicialmente el predio, en mayor extensión, fue de propiedad de Pedro Calla Mamani, quien adquiere mediante Escritura Pública de compraventa del 20 de febrero de 1965, ante el ex notario HCS.
- c) El 12 de enero de 1996, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 3497, celebrado entre PCC y esposa SHA (vendedores), y JCC y EQR (compradores) se transfiere un área de 11, 008.45 m².
- d) El 25 de noviembre de 2008, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 8347, celebrado entre JCC y EQR (vendedores), y FYS y RMY Y, se transfiere un área de 160 m².
- e) El 05 de febrero de 2013, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 1148, celebrado entre RMY Y y FYS (vendedores), y EYY (comprador), se transfiere el área total de los 160.00 m².
- f) El 26 de marzo de 2015, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 1,840, celebrado entre EYY (vendedor) y LMY Y (compradora), se transfiere el área total de los 160.00 m².
- g) El 03 de abril del 2017, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 2,118, celebrado entre LMY Y (vendedora) y el recurrente MDBY (comprador), donde se transfiere el área total de los 160.00 m², con las siguientes colindancias: Por el Norte colinda con el lote 19; por el Sur colinda con el lote número 17; por el Este colinda con la avenida

Pedro Ruiz Gallo; por el Oeste colinda con la facción del lote número 18 que mide 8.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo. No está inscrito en Registros Públicos.

h) Del acto jurídico materia de nulidad. Los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), celebran un acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública N° 5,317, del 23 de diciembre de 2015, donde se transfiere un área de 197.00 m²; para el efecto los vendedores se ampararon en la Escritura Pública N° 3497, del 12 de enero de 1996. Dicho acto lo realizaron de mala fe, teniendo pleno conocimiento -los primeros- que no son legítimos propietarios del bien en mención, porque existiría doble venta, siendo que el primer acto es el válido y el segundo debe ser declarado nulo.

i) Sobre las causales invocadas. Existe fin ilícito, porque los demandados JCC y EQR, luego de haber transferido mediante escritura pública 8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008, a favor de FYS y RMY Y han perdido la calidad de propietarios; y al haber transferido nuevamente mediante Escritura Pública del 23 de diciembre de 2015, contravienen el ordenamiento legal, evidenciándose la conducta dolosa de los celebrantes; además indica que la venta de bien ajeno es un delito de Defraudación (estelionato).

j) Es jurídicamente imposible, porque la ley solo autoriza celebrar actos a la persona que goza del jus abutendi o sea por su directo propietario.

k) Contraviene el orden público y las buenas costumbres, porque no es permisible realizar doble compraventa sobre el bien inmueble. l) Añade, que al amparado del artículo 1539 del Código Civil, no se puede vender un bien del cual no se es dueño; por lo que, la venta de bien ajeno sin autorización o consentimiento de su verdadero propietario es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Se trata de un contrato rescindible para el comprador, pero anulable a solicitud del verdadero propietario.

m) Sobre las pretensiones accesorias, conforme lo dispone el Art. 225 del C.C. por contrario sensu, no puede subsistir el documento si el acto es declarado nulo.

SEGUNDO. - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y/O REBELDIA:

2.1. Mediante resolución N° 04, del 12 de octubre de 2018 (Pág.79), se declara rebelde a los demandados JCC y EQR, por no haber absuelto la demanda dentro del término de ley.

2.2. Mediante escrito del 15 de octubre de 2018 (Pág.87-97), la demandada FYS contesta la demanda, solicitando se declare infundada la misma. Sobre la base de los siguientes argumentos:

- a) Los hechos expuestos en la demanda, con relación a la propiedad del actor, son falsos.
- b) Es cierto que el bien no se encuentra inscrito en registros públicos.
- c) A la fecha se viene tramitando un proceso de nulidad de Acto Jurídico en contra de EYY, en el Exp. 01-2018, ante el 1° Juzgado Civil.
- d) El acto jurídico materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, porque se realizó para completar un área faltante.
- e) El actor pretende amparar su demanda en un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado, porque nunca existió el pago del precio ni entrega de la posesión.
- f) En el caso que el título del actor fuera válido, debió solicitar la nulidad parcial del Acto Jurídico materia de nulidad, esto es solo el área de 160 m² y no los 197 m².
- g) Por lo que, no existiría conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos, dado que correspondía plantear una nulidad parcial.

TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN: Habiéndose tramitado el proceso en forma regular, según su naturaleza, el Juez ha emitido la sentencia N° 132-2019-CI, con tenida en la resolución N° 13, del 04 setiembre de 2019, que obra en las páginas 184-196, que FALLA: “PRIMERO: Declarando FUNDADA la demanda sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE, instaurada por MDBY en la vía del proceso de conocimiento, en contra de la FYS, JCC Y EQR, contenido en el escrito que obra de folios treinta y cinco al cincuenta, subsanada a folios cincuenta y ocho al cincuenta y nueve de autos. SEGUNDO: En consecuencia: a) DECLARO NULO y sin valor; el acto jurídicos de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, celebrado por JCC, EQR a favor de FYS; respecto del bien inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M², (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales. b) Igualmente nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso”. Con lo demás que contiene. Bajo los siguientes argumentos (resumen) “3.1 (...) se advierte que en la celebración de éste acto jurídico, (23 de diciembre

del 2015), no se ha tenido en cuenta el derecho real de propiedad del accionante, el mismo que se aprecia del tracto sucesivo que ha tenido el inmueble, menos se tomado en cuenta para celebrar válidamente el acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública N° 2118, de fecha tres de abril del año dos mil diecisiete, pues como se aprecia de las escrituras adjuntadas a raíz del acto jurídico de compra venta de fecha 05 de febrero del 2013, contenida en el Escritura Pública N° 1148, la demandada FYS dejó de ser propietaria del inmueble en un área de 160.00 metros cuadrados al haber transferido su propiedad a favor de EYY. (...) de lo que se tiene, que el inmueble materia de controversia es el mismo, que el celebrado por JCC y EQR a favor de FYS mediante el acto jurídico de compraventa de fecha 23 de diciembre del 2015 (...), por lo al evidenciarse un fin ilícito, el acto jurídico celebrado entre las partes, deviene en nulo y no surte ningún efecto legal (...) pues el artículo 923 del Código Civil; establece para que sea un acto jurídico válido, la calidad de propietario exclusivo sobre determinado bien, debe de existir en forma previa al momento de la celebración del mismo, en el caso de autos, no se cumple con los requisitos exigidos para su validez, pues en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario; con todo lo que se llega a establecer la imposibilidad jurídica del acto jurídico (...) al transferir la propiedad vía compra venta en fecha 25 de noviembre del 2008 a favor también de la ahora demandada, FYS y Roger Martín Yanqui Yana; los primeros demandados, no podían transferir la propiedad válidamente en una extensión de 197.00 metros cuadrados, sino únicamente los 37.00 metros cuadrados, como lo indica la demandada FYS. (...) FYS, quien no puede alegar desconocimiento de la existencia, de los actos jurídicos de compraventa del bien inmueble en una extensión de 160.00 metros cuadrados, pues, ésta en fecha 05 de febrero del 2013 transfiere la propiedad a favor de EYY, (escritura pública N° 1148); en consecuencia, lo alegado en su absolución de la demanda (...); en consecuencia al haber enajenado dicho bien en esas circunstancias -vía contrato de compra venta-, el acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo, por cuanto tiene un fin ilícito, pues el hecho de que una persona -que no es propietario de un bien-, disponga todo o parte de él, está actuando en forma contraria a normas imperativas y de orden público; que para el caso se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad se encuentra establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 923 del Código Civil, pues en ella se precisa que le corresponde al propietario legítimo del mismo, la disposición del bien, calidad que no tiene los demandados JCC y EQR, a favor de FYS, a

quien no se ha transferido ningún derecho de propiedad, por lo tanto se encuentra imposibilitado de disponer de derechos cuya titularidad corresponde únicamente al accionante (...) 3.8. Que, en consecuencia, habiéndose declarado la nulidad de los actos jurídicos de compra de fecha 23 de diciembre del 2015 (...), éste acarrea inevitablemente la nulidad del documento que lo contiene por ser un acto nulo (...). 3.9. (...) la adquirente FYS conocían la inexactitud del título de sus vendedores JCC y EQR, o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia la compradora tenía conocimiento que el bien que pretendía adquirir pertenecía a LMY Y (vendedora del actor), conforme se aprecia de la escritura pública N° 1840 de fecha 26 de marzo del 2015 y que la misma estaba siendo poseído por el actor con título de propietarios”.

CUARTO. - RECURSO DE APELACIÓN: Mediante escrito del 17 de septiembre de 2019 (Pág. 203-212), la demandada FYS, interpone recurso de apelación solicitando se revoque la sentencia apelada o su defecto sea declarada nula. Sustenta como agravios lo siguiente (resumen):

a) Existe error al declararse la nulidad total del acto, por cuanto el acto jurídico de compra venta, que consta en la Escritura Pública N° 5,317, del 23 de diciembre de 2015, se trata de un bien inmueble en mayor extensión.

b) No se ha tomado en cuenta los argumentos sostenidos en la contestación a la demanda, tales como: En el presente caso no concurre ninguna causal de nulidad; se pretende amparar un derecho de propiedad inexistente (nació de un acto simulado); en el caso que la compraventa del actor fuera válida, se debió solicitar la nulidad parcial, esto es del área de 197 m2 solo de debió pedir su nulidad 160 m2.

c) Al no haberse solicitado la nulidad parcial, la demanda esta incurso en causal de nulidad, porque no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos. Careciendo de legitimidad activa para obrar.

d) No se aplicó lo dispuesto por el artículo 224° del Código civil (referido a la nulidad parcial), afectándose el debido proceso y la tutela judicial efectiva.

III. FUNDAMENTOS:

QUINTO. - PREMISAS NORMATIVAS:

5.1. SOBRE LA NULIDAD PARCIAL DEL ACTO JURÍDICO:

a) Artículo 224 del Código Civil, establece: “La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables”.

b) Sobre los alcances de la nulidad parcial nuestra Corte Suprema en la Casación N°3148-2016-Huara, ha precisado: “(...que teniendo que el objeto de la compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, celebrada entre AQLR (vendedor) y WAQL (comprador), estaba constituido en realidad por dos inmuebles independientes; es decir, los puestos 54 y 56, en consecuencia, sí sería posible declarar la nulidad parcial de dicha compraventa; pues el puesto 54 ya habría sido vendido con anterioridad a otra persona; es decir a Segundo ECS. La nulidad de las estipulaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, referente a la venta del puesto 54 (que había sido previamente vendido a Segundo ECS) no tendría por qué afectar las estipulaciones respecto a la venta del puesto 56; en el entendido que en dicho contrato se pactó la transferencia de ambos puestos, aun cuando no se consignó esto expresamente, sino que ello emerge de la situación fáctica preexistente, tal como se ha detallado anteriormente. En resumen, sí sería factible declarar la nulidad parcial del contrato en mención; es decir, solo en el extremo en que indebidamente se habría vendido nuevamente el puesto 54”. (resaltado es nuestro).

c) Por su parte la doctrina ha señalado: “La nulidad virtual se entiende como una de las técnicas sanatoria del negocio jurídico, que supone la afectación cuantitativa de los efectos de la nulidad solamente a la parte del contenido negocial que la motiva y justifica, sin afectar el resto del mismo, en la medida que este se encuentra apto para producir sus efectos negociales típicos”.

5.2. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE:

a) El artículo 219°, inciso 3), del Código Civil, prevé: “El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es (...) jurídicamente imposible (...)”. b) Sobre los alcances de dichos dispositivos, en doctrina se explica que: “(...) se configura (...) cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas. (...) el objeto del acto (al menos para el Código Civil) es la relación o la situación jurídica y, en algunos supuestos (justamente cuando se menciona el requisito de la determinabilidad), el bien materia de la relación o situación jurídica (...)”.

5.3. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR FIN ILÍCITO:

a) El artículo 219°, inciso 4), del Código Civil, prevé que: “El acto jurídico es nulo: (...) 4.- Cuando su fin sea ilícito”.

b) Sobre los alcances de dicho dispositivo, conforme a la jurisprudencia se tiene: “Cuarto.- Que, en relación a la Causa o Causa Final el artículo 219 inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito, con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Código Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal, de tal modo que un acto con causa ilícita, en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres, estará afectado por nulidad absoluta no exponiendo, sin embargo, en la norma sustantiva qué debe entenderse por fin o causa ilícita, por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos, en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de “Causa Concreta”, es decir, a los propósitos o motivos comunes que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural, en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico (...)” [CASACIÓN N° 3098-2011 LIMA]; “Undécimo: El acto jurídico requiere, para ser protegido, de una voluntad sana, seria, libre, con propósitos razonables y honestos; aunque previo a ello, deba tratarse de una voluntad real, es decir, que se haya producido en el mundo fenoménico. El sistema legal protege los acuerdos privados, pero dentro de las reglas de competencia (validez) se exige que aquellos tengan un propósito honesto, pues el Derecho incurriría en incoherencia valorativa si pretendiese la corrección de las leyes, pero no hiciese lo propio con los negocios jurídicos de los particulares. Duodécimo: Sobre el particular, debe indicarse que la nulidad por fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que constituye la razón de ser del acuerdo; es decir, se trata de apreciar el propósito específico, singular, que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las formas jurídicas utilizadas o de los propósitos expresamente declarados. En buena cuenta, la actividad del juez en esta pretensión implica el triunfo de la esencia sobre la vestimenta; del contenido sobre el continente; pues se busca

ir más allá de lo externo. La obvia conclusión, entonces, es que en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines” [Exp. N° 35364-2005-0-1801-JR-CI-13, Res. N° 16, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Juez Superior ponente GGB];

c) En tal sentido, “(...) la causal de nulidad por fin ilícito, contemplado en el artículo 219°, deberá entenderse como de aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata, pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil”⁴. Sobre lo antes expuesto “(...) conviene esclarecer el ámbito de la finalidad a que el artículo alude. A nuestro entender, la finalidad que habrá que indagar no es la que cada parte (tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales) se representa, sino aquella que empapa y justifica el negocio todo, siendo el nexo de la relación jurídica. Llegamos a esta conclusión por el propio texto del mandato legal: “el acto jurídico es nulo (...) cuando su fin sea ilícito”. Esto es, no se refiere al fin o la finalidad de las obligaciones individuales que no contagien e inspiren la completa regulación de intereses (...). En consecuencia, tratándose de contratos, deberá hacerse pesquisa sobre el fin común pretendido...de manera que no se confunda con la finalidad individual que no impregna el entero mandato de autonomía privada (...).

5.4. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SER CONTRARIO A LAS LEYES QUE INTERESAN AL ORDEN PÚBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES:

a) El artículo 219°, inciso 8), del Código Civil, establece que: “El acto jurídico es nulo: (...) 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

b) Con relación a ésta última causal, el artículo V del Título Preliminar del Código acotado, prevé: “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”;

c) Este supuesto se refiere a la denominada nulidad virtual, la misma cumple una función de cierre al sancionar con nulidad las hipótesis en las cuales la norma imperativa no ha previsto expresamente las consecuencias de su violación;

d) El orden público es el conjunto de normas y principios deducidos de ellas, sobre cuya base se sienta el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico y los valores que este

persigue; consciente de esta realidad, el legislador empleando una fórmula algo estrecha y no privada de defectos, ha establecido la nulidad de los negocios jurídicos contrarios a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres (Casación N° 1657-2006 Lima). Asimismo, "...el orden público, es el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado Estado, en su aspecto de derecho coactivo, o sea, a observarse inderogablemente por todos, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas).

e) Por su parte, las buenas costumbres son aquellas prácticas repetitivas acaecidas en un tiempo y espacio determinados, realizadas con conciencia de su vinculatoriedad por un grupo de sujetos;

SEXTO. - ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

6.1. Previo a emitir pronunciamiento respecto a los agravios denunciados por los demandantes, debemos revisar la demanda y sus fundamentos de hecho. Al respecto, observamos:

a) Que el demandante MDBY, interpone demanda de nulidad de acto jurídico, con el objeto de que se declare la nulidad del contrato de compraventa del 23 de diciembre de 2015, celebrado entre los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), respecto del bien inmueble lote N° 18, Mz.G de la futura habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico "Chejollani Gramapampa Pucro" situado en la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno (en adelante el bien materia de litigio). Sustentado en las causales de nulidad previstas en el artículo 219° incisos 3), 4) y 8) del Código Civil. Señalando como fundamentos de hecho de la demanda: "Los demandados vendedores JCC y EQR, el 23 de diciembre de 2015, cuando ya no tenían condición de propietarios del bien materia de litigio por haberlo transferido anteriormente (el 25 de noviembre de 2008) a los señores RMY Y FYS, realizan otra venta con fines ilícitos, contraviniendo el orden público y las buenas costumbres e incluso siendo imposible jurídicamente (...) perjudicando al recurrente en la titularidad del derecho de propiedad que tiene respecto del inmueble que ha adquirido en una extensión de 160.00 m², para lo cual concretan una compraventa de bien ajeno, esta vez en una extensión de 197 m².

b) De lo expuesto, se colige que la pretensión del demandante es la nulidad parcial del acto jurídico de compraventa del 23 de diciembre de 2015, así como de la Escritura Pública que lo contiene, en tanto que comprende sólo el área de 160.00 M2 que afirma haberlo adquirido el 03 de abril de 2017; no teniendo pretensión alguna respecto de la otra parte del inmueble, puesto que respecto de esta parte los vendedores demandados aún conservaban su derecho de propiedad.

c) En ese contexto, en atención a los principios de economía y celeridad procesal, debemos aplicar al presente caso el principio del iura novit curia, previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que establece que el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. En tal sentido, de conformidad al citado principio del iura novit curia, corresponde aplicar al presente proceso el artículo 224° del Código Civil, que regula la nulidad parcial del acto jurídico.

d) El citado principio iura novit curia garantiza que el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados por las partes, pues debe resolver la controversia teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio, por lo que consideramos que no se contraviene el principio de la congruencia procesal, dado que la parte demandante en los fundamentos de hecho de su demanda ha invocado que es materia de nulidad del acto jurídico de compra venta del 23 de diciembre de 2015, sólo respecto del área de terreno de 160.00 m2 del cual es propietario, sin embargo los demandados lo han vendido ilícitamente dicho área de terreno, más un adicional, siendo que en total se transfirió una extensión de área de 197.00 m2.

e) Por lo expuesto, en atención a los citados principios debemos señalar que la pretensión de la demanda incoada de conformidad al artículo 224° del Código Civil, es la declaración de la nulidad parcial del acto jurídico de compra venta del 23 de diciembre de 2015, celebrado por los demandados, así como la escritura pública que lo contiene.

6.2. En ese contexto, en observancia del principio de congruencia recursal, corresponde a esta Superior Sala absolver el grado, pronunciándose sobre los agravios denunciados por los demandantes que corren resumidos en el considerando cuarto de esta resolución de vista.

6.3. Con relación a los agravios precisados en parte del literal b) de la presente sentencia de vista, referido a que “no concurre ninguna causal de nulidad y se pretende amparar un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado”. Al respecto, consideramos que tales agravios no deben ser estimados, en mérito a los siguientes fundamentos:

6.3.1. Sobre la nulidad del acto jurídico por fin ilícito (artículo 219°.4 del Código Civil) implica verificar si el propósito práctico de los contratantes al momento de celebrar el negocio jurídico, es contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, esto es, que los motivos para celebrar el contrato de compra venta, tenga un móvil o motivo común deshonesto con la única finalidad de perjudicar a terceros, esto es, debe existir un fin ilícito no solo de una de las partes sino de ambas partes contratantes. Al respecto, nuestra Corte Suprema en la Casación N°2444- 2015-Lima, ha señalado: “Existe fin ilícito, esto es, acto contrario al ordenamiento jurídico, cuando se pretende despojar de sus bienes a terceros, a sabiendas que los datos que se encuentran en el Registro Público no se compeaden con la realidad. Las partes no pueden estar beneficiadas con el artículo 2014 del Código Civil, pues dicho enunciado normativo exige la existencia de buena fe”.

6.3.2. En tal caso, corresponde verificar si el contrato de compra venta del 19 de marzo del 2010 (Pág.03-04), celebrado por los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), adolece o no de nulidad parcial por la causal de finalidad ilícita, pues según la demanda incoada los citados demandados han celebrado, el citado acto jurídico, con la única finalidad de perjudicar al demandante despojándolo de su propiedad en un área de 160.00 M2 del predio materia de litigio.

6.3.3. A fin de examinar dicha causal, es pertinente verificar el tracto sucesivo del bien materia de litigio. Según lo alegado por el actor, tenemos:

a) Inicialmente el predio, en su mayor extensión, fue de propiedad de Pedro Calla Mamani, quien adquiere mediante Escritura Pública de compraventa del 20 de febrero de 1965, ante el ex notario HCS.

b) El 12 de enero de 1996, mediante contrato de compraventa, que consta en la Escritura Pública N° 3,497 (Pág.5-7), PCC y SHA transfieren el área total de 11, 008.45 m2, a favor JCC y EQR.

c) El 25 de noviembre de 2008, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 8,347 (Pág.8-9), JCC y EQR transfieren una parte de su predio, el área de 160 m2, a favor FYS y RMY Y.

d) El 05 de febrero de 2013, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 1,148 (Pág.10- 11), RMY Y y FYS a transfieren el total del área de 160.00 m2, a favor de EYY.

e) El 26 de marzo de 2015, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 1,840 (Pág.12- 13), EYY transfiere el total del área de 160.00 m2, a favor de LMY Y. f) Finalmente, el 03 de abril del 2017, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 2 ,118 (Pág.14- 15), LMY Y transfiere el total del área de 160.00 m2, a favor del demandante MDBY. Con el actor acreditaría su derecho a la propiedad.

6.3.4. De lo expuesto, se evidencia que los demandados JCC y EQR, el día 25 de noviembre de 2008 (Según Escritura Pública N° 8,347, pág.8-9), han transferido, una parte del predio rustico denominado “Chejollani Gramapampa Pucro”, situado en la parcialidad de Chilla, sector Accomocco, de este distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, consistente en el lote de terreno semiurbano N° 18, Mz.G, de la futura habilitación anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m2, a favor de la codemandada FYS y RMY Y. Siendo esto así, se tiene que este acto jurídico surte todos sus efectos jurídicos, toda vez que no ha sido cuestionado con medios probatorios idóneos, menos se ha declarado su invalidez.

6.3.5. Luego, la codemandada FYS y RMY Y, el 05 de febrero de 2013, (Según Escritura Pública 1,148, pág.10-11), transfiere la propiedad del lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m2, que forma parte del predio rustico denominado Chejollani Gramapampa Pucro”, situado en la parcialidad Chilla, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno“, a favor de EYY. En este contrato se tiene que la transferente efectúo pagos de impuesto predial, conforme se evidencia de los documentos que obran de página 19 al 21.

6.3.6. En consecuencia, el precitado contrato de compraventa también surte todos sus efectos, atendiendo a que no ha sido declarado su nulidad ni existe cuestionamiento sobre su validez con medios probatorios idóneos. Si bien la recurrente alega, que este contrato adolece

de una causal de simulación, porque no hubo pago del precio, ni entrega de la posesión y al respecto existe un proceso pendiente en el expediente N° 01-2018, tramitado ante el Primer Juzgado Civil; empero, la causal de simulación debe ser debidamente acreditada –no basta su mera alegación-, situación que no ha ocurrido en el caso de autos, de conformidad al artículo 196° del Código Procesal Civil⁹, además en el proceso civil de nulidad de acto jurídico (Exp. N° 01-2018-0), se advierte que todavía no existe pronunciamiento al respecto, conforme se evidencia del Sistema Integrado de justicia – SIJ, por lo que, no cabe sino considerar a dicho acto jurídico como válido, surtiendo todos sus efectos jurídicos.

6.3.7. Es el caso, que los demandados JCC y EQR, no obstante haber transferido anteriormente el predio materia de litigio, el día 23 de diciembre de 2015 (Según Escritura Pública N° 5317, pág.3-4), transfieren –nuevamente- dicho predio, esta vez únicamente a la demandada FYS, precisando que se trata del lote N° 18, Mz.G, situado en la futura habilitación urbana denominada anexo Perla del Altiplano, que tiene un área de 197.00 m², con un perímetro de 65.25 ML y demás colindancias.

6.3.8. A partir de estos hechos acreditados en el proceso, se desprende que la voluntad de las partes (los demandados JCC, EQR y FYS), estuvo claramente encaminada por un interés contrario al ordenamiento jurídico, configurándose así la causal de nulidad prevista en el artículo 219, inciso 4) del Código Civil (Cuando su fin sea ilícito), por evidenciarse la existencia de propósitos comunes e ilícitos de las partes contratantes.

6.3.9. Los demandados JCC y EQR, no obstante tener pleno conocimiento de que el predio materia de litigio ha sido anteriormente transferido a FYS y RMY (Véase Escritura Pública N° 8,347 -pág.8 y 9-), acceden a celebrar nuevamente y de mala fe un contrato de compraventa (materia de nulidad), esta vez, única y exclusivamente a favor de la demandada FYS; por lo que, se evidencia que los demandados JCC y EQR actuaron motivados por un fin ilícito, toda vez, que con dicho proceder afectan el derecho de propiedad del demandante.

6.3.10. Además, se tiene que los referidos demandados JCC y EQR fueron declarados rebeldes, por lo que, es aplicable lo dispuesto por el artículo 461° del Código Procesal Civil.

6.3.11. De otro lado, la demandada FYS -igualmente tenía pleno conocimiento de que el predio materia de litigio, había sido transferido -con anterioridad- a EYY (Véase Escritura Pública 1,148, pág.10-11) y a pesar de ello, celebró –nuevamente- otro contrato de compraventa (materia de nulidad) con sus codemandados, adquiriendo el mismo predio

materia de litigio, más un pequeña extensión de área; lo que evidentemente acarrea una conducta ilícita, por cuanto pretende afectar el derecho de propiedad del demandante, esto es la titularidad que ya tenía del “lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m²”.

6.3.12. Si bien la demandada FYS, al contestar la demanda, alega que en el fondo pretendió adquirir tan solo una pequeña extensión, distinto al predio materia de litigio, sin embargo, dicho argumento carece de certeza, atendiendo que en la Escritura Pública N° 5317, del 23 de diciembre de 2015 (Pág.3-4), expresamente se ha señalado que se transfiere el “lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del Altiplano, predio que tiene un área de 197.00 m² (Ciento noventa y siete con 00/100 metros cuadrados)”, difiriendo tan solo en el área, extremo que será analizado más adelante.

6.3.13. En consecuencia, en atención a lo expuesto anteriormente los demandados han celebrado el acto jurídico de compra venta del predio sub litis, el día 23 de diciembre de 2015, en connivencia con el único propósito de perjudicar al demandante despojándolo del predio sub litis.

6.3.14. Sobre la nulidad del acto jurídico por la causal contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 219°, inciso 8 del Código Civil). Conforme se ha analizado y evidenciado líneas arriba se tiene que la compraventa celebrada el 23 de diciembre de 2015, contenida en la Escritura Pública N° 5317 (Pág.03), afecta también los principios rectores de un ordenamiento jurídico, así como ve mermado los intereses de una sociedad organizada, toda vez que no está permitido celebrar compraventas perjudicando directamente derechos de otras personas, en este caso el derecho de propiedad. Por lo tanto, corresponde desestimar el agravio invocado por el apelante, al señalar que no existe ninguna causal para declarar la nulidad del acto jurídico cuestionado, pero conforme se ha evidenciado si concurre la precitada causal.

6.3.15. Sobre la nulidad del acto jurídico por la causal de imposibilidad jurídica (artículo 219°, inciso 3 del Código Civil). El Juez de primera instancia para amparar esta causal ha señalado –esencialmente y de forma genérica- que en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario, esto es la demandada FYS no podía vender el bien materia de litis, justamente porque ya no era propietaria al momento de celebrar el acto jurídico materia nulidad, por haberlo

transferido con anterioridad. Al respecto, corresponde efectuar las siguientes consideraciones: a) Al contrato de compraventa de bien ajeno no se le puede aplicar la nulidad por dicha causal, porque no es jurídicamente imposible su venta, pues está permitido válidamente su transferencia en nuestro ordenamiento jurídico, esto es, el artículo 1409.2 del Código Civil que establece: “La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: 2.- Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa” en concordancia con el artículo 1539 del mismo Código”. b) Siguiendo a la doctrina señalada en el considerando quinto de la presente sentencia, se debe tener en cuenta que el objeto del contrato son las prestaciones debidas, por ejemplo, en un contrato de compraventa el pago del precio y la transferencia de la propiedad sobre el bien, lo que ha ocurrido en el presente caso. c) Además, cabe precisar que el Código Civil peruano autoriza celebrar contratos sobre bienes ajenos, el fundamento de esta tesis reside en la naturaleza del contrato, como fuente de obligaciones, así como, en la no prohibición de obligarse a transferir bienes ajenos; por tanto, es rescindible a solicitud del comprador e ineficaz o inoponible para el propietario o titular del derecho de propiedad, debido a que el transferente carece de “legitimidad” 11 (entendida como poder de disposición); en esa perspectiva, la demanda de nulidad de acto jurídico, sustentada en la causal prevista por el artículo 219.3° del Código Civil, deviene en infundada, en aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil. 6.4. Con relación a los literales a), c), d) y parte del literal b), tenemos: Que, conforme a lo alegado por la apelante y lo verifico en autos, se tiene que cuando en la escritura pública del 23 de diciembre de 2015, se vende el lote de terreno semiurbano N° 18, Mz.G, de la futura habilitación, anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 197.00 m², a favor de la codemandada FYS, debe entenderse que se transfiere de forma válida solo un área de 37.00 m², siendo que los otros 160.00 m² si es posible declararse la nulidad conforme a los argumentos y las causales antes esgrimidas, subsistiendo la compraventa del predio en litigio respecto del área de los treinta siete metros cuadrados. 6.5. En cuanto a la pretensión accesorio, al haberlo estimado declarar la nulidad parcial de la pretensión principal, corresponde también declarar la nulidad parcial de la Escritura Pública N° 5,317 del 23 de diciembre de 2015, que contiene el contrato de compra venta del predio sub litis, al haberse establecido que dicho contrato adolece de nulidad parcial, solo en el extremo que afecta el derecho de propiedad del demandante, esto es, el área de 160.00 M² del lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, que forma parte del predio rustico denominado Chejollani Gramapampa

Pucro”, situado en la parcialidad Chilla, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno“; por lo que, también debe declararse la nulidad parcial de dicha escritura pública, solo en el extremo referido al área de 160.00 M2, debiendo entenderse que dicha escritura pública sólo es válida en cuanto comprende el área de los 37.00 m2.

SEPTIMO. - COSTAS Y COSTOS: 7.1. El artículo 412° del Código Procesal Civil, prevé “La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. La condena en costas y costos se establece por cada instancia, pero si la resolución de segunda revoca la de primera, la parte vencida es condenada a reembolsar las costas y costos de ambas instancias (...); 7.2. En el presente caso, se advierte que la parte demandante ha tenido motivo suficiente para demandar, siendo que las pretensiones invocadas fueron amparadas; por lo que, corresponde ser asumida las costas y costos del proceso por la parte demandada.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas; 1. DECLARARON fundado en parte el recurso de apelación formulado por la demandada FYS; 2. REVOCARON la sentencia apelada, contenida en la resolución N° 13, del 04 setiembre de 2019, que obra en las páginas 184-196 -en los extremos- que FALLA: “PRIMERO: Declarando FUNDADA la demanda sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE, instaurada por A en la vía del proceso de conocimiento, en contra de B, contenido en el escrito que obra de folios treinta y cinco al cincuenta, subsanada a folios cincuenta y ocho al cincuenta y nueve de autos. SEGUNDO: En consecuencia: a) DECLARO NULO y sin valor; el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, respecto del bien inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M2, (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales. b) Igualmente nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso”. Con lo demás que contiene. 3. REFORMANDOLA, DECLARARON FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA, solo en los extremos referidos: 3.1. Nulidad parcial del Acto Jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N° 5,317 del 23 de diciembre de 2015, por la causal establecida en el inciso 4 y 8 del artículo 219° (fin ilícito

y por atentar el orden público y las buenas costumbres) del Código Civil, a, solo en el extremo que afecta el derecho de propiedad del demandante, PRECISÁNDOSE, que queda vigente y subsistente dicho acto jurídico de compra venta con relación al área de 37 m2, que es de propiedad de la demandada. 3.2. Declarar la nulidad parcial de la escritura pública N° 5,317, solo en el extremo del área de 160.00 M2, 4. DECLARARON INFUNDADA la demanda por la causal establecida en el inciso 3 del artículo 219° (objeto jurídicamente imposible) del Código Civil. 5. Se notifique y devuelva el presente expediente al Juzgado de Origen, una vez consentida o ejecutoriada sea la presente.

ANEXO 03:

Definición. Operacionalización de la variable e indicadores

Aplica a la sentencia de primera instancia

VARIABLE EN ESTUDIO	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<p>SENTENCIA DE 1RA. INSTANCIA</p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los</p>	<p>EXPOSITIVA</p>	<p>Introducción</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. 2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá? 3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). 4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. 5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.

<p>jueces de primera instancia.</p>		<p>Postura de las partes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. 2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado 3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. 4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. 5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.
	<p>CONSIDERATIVA</p>	<p>Motivación de los hechos</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). 2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). 3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). 4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni

			<p>abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
		<p>Motivación del derecho</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). 2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) 3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). 4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).

	RESOLUTIVA	Aplicación del Principio de Congruencia	<ol style="list-style-type: none"> 1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple 2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado) 3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. 4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).
		Descripción de la decisión	<ol style="list-style-type: none"> 1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. 2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple 3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. 4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. 5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.

Tabla 1. Operacionalización de la variable, primera instancia

Aplica sentencia de segunda instancia

VARIABLE EN ESTUDIO	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<p>SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA</p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de segunda instancia.</p>	<p align="center">EXPOSITIVA</p>	<p align="center">Introducción</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. 2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. 3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). 4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. 5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.
		<p align="center">Postura de las partes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). 2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. 3.

			<p>Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
	<p>CONSIDERATIVA</p>	<p>Motivación de los hechos</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</p>

		<p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
	<p>Motivación del derecho</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). 4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>

	RESOLUTIVA	Aplicación del Principio de Congruencia	<ol style="list-style-type: none"> 1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta. (según corresponda) (Es completa) 2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). 3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. 4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. No cumple 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).
		Descripción de la decisión	<ol style="list-style-type: none"> 1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. 2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple 3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. 5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos,

			argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.
--	--	--	---

Tabla 2. Operacionalización de la variable. segunda instancia

ANEXO 04:

Instrumento de recolección de información (LISTA DE COTEJO)

Para la primera y segunda sentencia

1. PARTE EXPOSITIVA

1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. *Si cumple/No cumple*

2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá? *Si cumple/No cumple*

3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). *Si cumple/No cumple*

4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. *Si cumple/No cumple*

1.2. Postura de las partes

1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. *Si cumple/No cumple*

2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. *Si cumple/No cumple*

3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. *Si cumple/No cumple*

4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. *Si cumple/No cumple*

2. PARTE CONSIDERATIVA

2.1. Motivación de los Hechos

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). *Si cumple/No cumple*

2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). *Si cumple/No cumple*

3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). *Si cumple/No cumple*

4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). *Si cumple/No cumple*

2.2. Motivación del derecho

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). *Si cumple/No cumple*

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) *Si cumple/No cumple*

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). *Si cumple/No cumple*

4. Las razones se orientan, a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). *Si cumple/No cumple*

3. PARTE RESOLUTIVA

2.3. Aplicación del principio de congruencia

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) *Si cumple/No cumple*

2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). *Si cumple/No cumple*

3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. *Si cumple/No cumple*

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). *Si cumple/No cumple*

2.4. Descripción de la decisión

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. *Si cumple/No cumple*

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. *Si cumple/No cumple*

3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado o la exoneración de una obligación. *Si cumple/No cumple*

4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. *Si cumple/No cumple*

5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. *Si cumple/No cumple.*

ANEXO 5:

PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN

5.1 CUESTIONES PREVIAS

1. De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable, se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.
2. La variable de estudio viene a ser la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes.
3. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
4. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivas sub dimensiones.

En relación a la sentencia de primera y segunda instancia.

- 4.1. Las sub dimensiones de la dimensión parte expositiva son 2: *introducción y la postura de las partes.*
- 4.2. Las sub dimensiones de la dimensión parte considerativa son 2: *motivación de los hechos y motivación del derecho.*
- 4.3. Las sub dimensiones de la dimensión parte resolutive son 2: *aplicación del principio de congruencia y descripción de la decisión.*

* **Aplicable:** *cuando la fuente se trata de procesos civiles y afines.*

5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
7. **De los niveles de calificación:** la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.
8. **Calificación:**
 - 8.1. De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple

- 8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- 8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.
- 8.4. De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones

9. Recomendaciones:

- 9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 1.
- 9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.
- 9.3. Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.
- 9.4. Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.
- 10. El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.
- 11. Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.

5.2 PROCEDIMIENTOS PARA RECOGER LOS DATOS DE LOS PARÁMETROS DOCTRINARIO, NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES PREVISTOS EN EL ESTUDIO

Para recoger los datos se contrasta la lista de cotejo con el texto de la sentencia; el propósito es identificar cada parámetro en el texto respectivo de la sentencia.

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

Calificación aplicable a los parámetros

Texto respectivo de la sentencia	Lista de parámetros	Calificación
.....	Si cumple (cuando en el texto se cumple)
	No cumple (cuando en el texto no se cumple)

Fundamentos:

- ❖ El hallazgo de un parámetro se califica con la expresión : Si cumple
- ❖ La ausencia de un parámetro se califica con la expresión : No cumple

5.3 PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE UNA SUB DIMENSIÓN

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Calificación aplicable a cada sub dimensión

Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión	Valor (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

Fundamentos:

- ⤴ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del presente documento.
- ⤴ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ⤴ La calidad de la sub dimensión se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- ⤴ Para todos los casos el hallazgo de uno, o ninguno de los 5 parámetros previstos, se califica con el nivel de: muy baja.

5.4 PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LAS DIMENSIONES PARTE EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutive

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión	
		De las sub dimensiones			De la dimensión				
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy			
		1	2	3	4	5			
Nombre de la dimensión: ...	Nombre de la sub dimensión			X			8	[9 - 10	Muy Alta
								[7 - 8]	Alta
	Nombre de la sub dimensión					X		[5 - 6]	Mediana
								[3 - 4]	Baja
								[1 - 2]	Muy baja

El **8**, indica que la calidad de la dimensión, es alta, se deriva de la calidad de las dos sub dimensiones, y que son baja y muy alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ⤴ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable, las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos sub dimensiones.
- ⤴ Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5. Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 sub dimensiones es 10.
- ⤴ Por esta razón el valor máximo que le corresponde a la parte expositiva y parte resolutive, es 10.
- ⤴ Asimismo, para los efectos de establecer los 5 niveles de calidad, se divide 10 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 2.
- ⤴ El número 2, indica que cada nivel habrá 2 valores
- ⤴ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; éstos a su vez orientan la determinación de la

calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 3.

- ^ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

[9 - 10] = Los valores pueden ser 9 o 10 = Muy alta

[7 - 8] = Los valores pueden ser 7 u 8 = Alta

[5 - 6] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[3 - 4] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[1 - 2] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro 3.

5.5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia).

Calificación aplicable a las sub dimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana

Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

Nota: el número **2**, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

Fundamentos:

- ⤴ Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.
- ⤴ El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA, difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En este último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ⤴ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.*
- ⤴ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. Porque la ponderación no es simple; sino doble.*
- ⤴ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3, 4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente; cuando se trata de la parte considerativa.
- Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa

(Aplicable para la sentencia de **primera instancia** - tiene 2 sub dimensiones)

Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)

		Calificación		
--	--	---------------------	--	--

Dimensión	Sub dimensiones	De las sub dimensiones					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		2x 1= 2	2x 2= 4	2x 3= 6	2x 4= 8	2x 5= 10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión			X			14	[17- 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión				X			[13- 16]	Alta
								[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

El **14**, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ⤴ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable, la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ⤴ De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones, la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.
- ⤴ Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- ⤴ El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- ⤴ El número 4 indica, que en cada nivel habrá 4 valores.
- ⤴ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de

calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.

- La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

[17 - 20] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta

[13 - 16] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta

[9 - 12] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana

[5 - 8] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja

[1 - 4] = Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión: parte considerativa – Sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro

Fundamento:

Variable	Dimensión	Sub dimensiones	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25-32]	[33 - 40]		
	Parte expositiva	Introducción			X			7	[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes				X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					

- 1) Recoger los datos de los parámetros.
- 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y 3) Determinar la calidad de las dimensiones.
- 4) Ingresar la información a cuadro similar al que se presenta en el Cuadro 6. Se realiza al concluir el trabajo de investigación.

Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que son 10, 20 y 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.
- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 6.
- 5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto: **Valores y niveles de calidad**

[33 - 40] = Los valores pueden ser 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 o 40 =

Muy alta

[25 - 32] = Los valores pueden ser 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 o 32 = Alta

[17 - 24] = Los valores pueden ser 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, o 24 = Mediana

[9 - 16] = Los valores pueden ser 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 o 16 = Baja

[1 - 8] = Los valores pueden ser 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 u 8 = Muy baja

6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

Fundamento:

- La sentencia de primera instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización –

	<p>Puesto los autos a despacho para emitir la correspondiente sentencia; VISTOS: El proceso civil número cuatrocientos - dos mil dieciocho; seguido por A en contra de B, sobre Nulidad de acto jurídico y otros. PETITORIO: invocando legitimidad para obrar y ejerciendo su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva recurre a efecto de interponer DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO DE COMPRA Y VENTA de fecha 23 de diciembre del año 2015, contenido en la MINUTA otorgada por X, respecto del inmueble de su propiedad, predio urbano signado el lote numero 18 (dieciocho) (fracción) de la manzana "G" de la futura habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico "Chejollani Gramapampa Pucro" situado en la parcialidad de chilla de Distrito de Juliaca de la Provincia de San Román del Departamento de Puno. Sustentando en las causales previstas en el Art. 219 incisos 3, 4 y 8 del Código Civil, en forma acumulativa objetiva originaria accesoria la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ACTO JURIDICO a efectos de que el órgano jurisdiccional declare: 1.- La Nulidad del documento que la contiene; Escritura Pública N°5,317 que contiene el acto jurídico de fecha 23 de diciembre del año 2015, pasada por ante el Notaría Pública Jesús Suni Huanca de esta ciudad de Juliaca.- FUNDAMENTOS DE HECHO: Conforme se puede colegir del tenor del título de propiedad el recurrente es propietario del bien inmueble lote número 18 (dieciocho) (fracción) de la manzana "g" de la futura habilitación urbana denominada anexo a la urbanización perla del altiplano que forma parte del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro situado en la parcialidad de Chilla, de esta ciudad de Juliaca. La bien inmueble materia de Litis inicialmente fue de propiedad de Pedro Calla Mamani, quien adquiere mediante escritura pública de compra y venta de fecha 20 de febrero del año 1965, otorgado ante el Ex-Notario H. (Dicho tenor consta y se adjunta a la presente Testimonio de Escritura Pública 3,497 de fecha 12 de enero del año 1996): El tracto sucesivo del bien materia de litigio es de la siguiente forma; mediante testimonio de escritura pública N°3497; de fecha 12 de enero del 1996 ante la notaria a favor de B. Posteriormente</p>	<p>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple</p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>										
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p style="text-align: center;">Postura de las partes</p>	<p>mediante testimonio de Escritura Pública N°8347; de fecha 25 de noviembre del 2008, otorgado por L, por contrato de compra venta a favor de Y; posteriormente mediante testimonio de escritura pública N°1.148 de fecha 05 de febrero del 2013 ante la notaría de R de esta ciudad de Juliaca; M otorgan en compra y venta el bien inmueble a favor de I. Igualmente mediante testimonio de escritura pública N°1,840 de fecha 26 de marzo del 2015 por ante la notaría de esta ciudad de Juliaca, otorga mediante compra y venta el bien inmueble a favor de; y mediante testimonio de escritura pública N°2,118 de fecha 03 de abril del 2017 ante la notaría de esta ciudad de Juliaca: otorga mediante compra y venta el bien inmueble materia de litis a favor del recurrente, con ello se acredita el tracto sucesivo. Sobre la nulidad acto jurídico de compra y venta. Los demandados de mala fe realizan un acto jurídico de compra y venta plasmado mediante Escritura Pública N°5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaria de esta ciudad de Juliaca, en donde como vendedor aparece el señor J y como comprador aparece F, en el aludido testimonio aparece en el punto "primero. Los vendedores declaran ser poseedores y legítimos propietarios del predio rustico por haber adquirido de su anterior propietario don: R y S, quien adquiere mediante escritura pública de compra y venta de fecha 20 de febrero del año 1965, otorgado ante el Ex-Notario Dr. HCS" in fine... Del bien inmueble los demandados JCC y EQR, vende el bien inmueble a favor de FYS, teniendo pleno conocimiento los primeros que no son legítimos propietarios del bien en mención: porque según la secuencia del tracto sucesivo, conforme aparece en el punto segundo de la demanda existe doble escritura pública de compra y venta que realiza el señor don: R y S el primer Acto Jurídico el cual es válido, el testimonio de Escritura Pública N°8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008 ante la notaría de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece otorgan en calidad compra y venta el bien inmueble materia de Litis de. El segundo acto jurídico debe ser declarado nulo en vista que los demandados de mala fe realizan una Escritura Pública de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaría de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece el señor Q y como comprador aparece F. Por otro lado, precisa que es legítimo propietario del bien inmueble lote Numero 18 (Dieciocho) (Fracción) de la Manzana "G" de la Futura Habilitación Urbana Denominada Anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro situado en la parcialidad de</p>	<p>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple</p> <p>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple</p> <p>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple</p> <p>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>					X					
--	---	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

<p>“Chilla” de esta ciudad de Juliaca, conforme se corrobora de los documentos que se adjunta a la presente, al haberlo adquirido por compra venta de su anterior propietaria. Descripción del bien inmueble. El bien inmueble en mención tiene un área de 160 metros cuadrados, con las siguientes colindancias: Por el Norte colinda con el lote 19; por el Sur colinda con el lote número 17; por el Este colinda con la avenida Pedro Ruiz Gallo; por el Oeste colinda con la facción del lote número 18 que mide 8.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo y que tiene un área total de 160 metros cuadrados. Sobre la inscripción en los Registros Públicos, no se encuentra inscrito en registros públicos, para tal efecto se adjunta al presente certificado de búsqueda catastral. Fundamento de la pretensión principal. El derecho de propiedad se ejerce dentro de las limitaciones que establece la ley y la Constitución Política del Estado lo garantiza el derecho de propiedad. En principio el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear efectos jurídicos para ello debe concurrir os requisitos que establece el Art. 140 del C.C. En el caso particular los demandados, atribuyéndose la calidad de propietarios del bien inmueble materia de litis transfieren de mala fe doble compra y venta el primero el cual según el tracto sucesivo el testimonio de compra y venta de fecha 25 de noviembre del año 2008 el cual es válido y el otro sobre el mismo bien inmueble transfiere en fecha 23 de diciembre del año 2015 el cual es materia de nulidad, aduciendo tener la calidad de propietarios cuando en realidad había perdido dicha calidad. Sobre las causales invocadas en la pretensión principal de la demanda. Este acto jurídico es nulo, por las razones que se expone: Art. 219 del C.C. Inciso 3, existe finalidad ilícita en la celebración del acto jurídico; en principio el ordenamiento penal tipifica como delito la venta de un bien ajeno, en tal sentido la finalidad de este acto es ilícito, por contravenir el ordenamiento legal, evidenciándose la conducta dolosa de las personas que han celebrado dicho acto. Debe ser declarado nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha 23 de diciembre del 2015 por ante la Notaría Jesús Suni Huanca de esta ciudad de Juliaca en donde como vendedor aparece el señor Ca y como comprador F; empero los demandados, luego de haber transferido mediante escritura pública 8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008 ante la Notaria, a favor de L Y M han perdido la calidad de propietarios porque ya lo habían vendido el bien inmueble. Art. 219 del C.C. Inciso 4. el objeto del acto jurídico es jurídicamente imposible, porque la ley</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>solo autoriza celebrar actos a la persona que goza del jus abutendi o sea por su directo propietario. Art. 219 del C.C. Inciso 8. Se contraviene lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, porque resulta evidente que el acto contraviene el orden público y no es permisible se proceda a realizar doble compra y venta sobre el bien inmueble. Respecto a la venta de bien ajeno previsto en el art. 1539 del C.C. La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda". El contrato de compraventa requiere la manifestación de voluntad del propietario del inmueble o de su apoderado en el caso de que se encuentre debidamente facultado, pero no la voluntad de quien ha dejado de ser dueño por haber vendido el inmueble y porque la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compraventa en jurídicamente imposible, porque no se puede vender el bien del cual no se es dueño. Adicionalmente, se afirma que "resulta indudable que la venta de un bien ajeno, sin autorización o consentimiento de su verdadero propietario es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público" y "a las buenas costumbres" la venta como propio de bien ajeno está tipificada como delito de defraudación en el artículo conocido como ciento noventa y siete incisos cuartos del Código Penal, acto ilícito estelionato. La posición de la jurisprudencia peruana en torno a la venta de bien ajeno: se trata de un contrato rescindible para el comprador, pero anulable a solicitud del -verdadero- propietario, básicamente en consideración a lo siguiente: (i) La transferencia de un bien ajeno jurídicamente imposible, por no contar con la manifestación de voluntad del propietario y porque no se puede transferir un bien del que no se es propietario. (ii) La venta de bien ajeno es un acto contrario al orden público y las buenas costumbres, por transgredir un ilícito penal (artículo 197 numeral 4 del Código Penal). En el presente los demandados, transfieren mediante testimonio de escritura pública N° 8,347 ante la notaría a favor de X en fecha 25 de noviembre del 2008 y posterior a ello realizaron una venta de bien ajeno al transferir el mismo bien inmueble materia de litis mediante testimonio de escritura pública N°5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 ante la notaría, por ende es claro la venta de bien ajeno. Sobre las pretensiones accesorias. Nulidad de la escritura pública de fecha 23 de diciembre del 2015, conforme lo dispone el Art. 225 del C.C. donde literalmente dice "No debe confundirse el acto con el documento que sirve para</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>probarlo puede subsistir el acto, aunque el documento sea declarado nulo", por tanto por contrario sensu, no puede subsistir el documento si el acto es nulo. FUNDAMENTOS JURIDICOS: Ampara su demanda en lo previsto por los artículos 219 incisos 3,4, y 8. Artículo V, del Título Preliminar del Código Civil, Casación N°1029-96 Huaura, Expediente N°693-95 Cusco, Expediente N°1011-97 Lima, Casación N°2381-97 Tacna. artículos 130, 424, 425 del Código Procesal Civil. ADMISORIO.</p> <p>La demanda es admitida a trámite mediante resolución N° 02, de fecha 24 de Julio del 2018, que obra a folios sesenta a sesenta y uno. CONTESTACION A LA DEMANDA. - Efectuada por B; mediante escrito que obra de folios ochenta y siete al noventa y siete, la misma que lo efectúa en forma negativa, solicitando la declare infundada FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA. sobre los hechos invocados en la demanda precisa, que: es falso que el demandante tenga la condición de propietario del bien inmueble materia de litis. Respecto a lo alegado sobre la propiedad primigenia fue de P, dicho punto es verdadero. Respecto del tracto en sucesivo, es cierto que el bien inmueble trasfiere el bien inmueble. Precisa que es cierto que B trasfiere la bien inmueble materia de Litis, a favor de la recurrente y A, se ha celebrado un acto jurídico simulado debido, a que el mencionado resulta ser su conviviente. Que la transferencia del bien inmueble materia de Litis, a favor de Y, tal es así que existe un proceso judicial pendiente de nulidad de acto jurídico, signado con el expediente N°01-2018, tramitando ante Primer Juzgado Civil, tal así que nunca existió el pago del precio y no existió la entrega de posesión, por lo que el tracto sucesivo del que deriva su derecho de propiedad, es inexistente debido a que deriva de un acto simulado. Es falso que la escritura que es materia de nulidad este realizado de mala fe, así como no es falso que el señor P, no eran propietario del bien inmueble materia de Litis, debido a que ellos tienen la calidad de propietarios de un área que fue completada en la segunda Escritura. Es falso que exista doble Escritura Pública debido a que se puede ver en las escrituras se hace constar que son diferentes áreas del bien inmueble. Sobre la descripción del bien inmueble, es verdad que las colindancias mencionadas en la demanda, pero se debe hacer constar que el bien inmueble contiene un área de 197 m2. Sobre la inscripción en los registros públicos, efectivamente el bien inmueble no se encuentra inscrito en los registros públicos. Fundamentos de la pretensión principal y sobre las causales</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>invocadas en la pretensión principal de la demanda, se debe hacer constar que el acto jurídico que es materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, como lo alega la parte actora, debido a que la segunda escritura se realizó para completar un área faltante respecto del bien por lo que no se ha dispuesto de bien ajeno o por segunda vez, por lo que no se ha contravenido las normas del orden público. Respeto a lo manifestado en la venta de bien ajeno y sobre las pretensiones accesorias, estese al punto seis. Por lo que no corresponde declarar la nulidad del documento si el acto no contraviene la ley. Sobre los documentos presentados son Instrumentos Públicos, corresponde al Juzgado valorarlos. Con respecto al contrato de suministro de energía eléctrica, al plano perimétrico de ubicación, la declaración jurada de autovaluó, niego su autenticidad. Hechos en que funda su defensa: son 1) La pretensión de nulidad de acto jurídico tiene lugar cuando están incursos en causal nulidad, hecho que no se presenta en el presente caso. 2) La actora pretende amparar su demanda y por ende dar vida a un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado, es más se debe considerar que en el supuesto que la venta fuera válida el demandante o la parte actora debió de solicitar la nulidad parcial de la Escritura Pública Nro. 5317, de fecha 23 de diciembre del 2018, en el que se hace la completación del área de 160 m2 a 197 m2, tal como se puede apreciar en las escrituras públicas que se adjuntan en la demanda. Escritura 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015, (...) en que se hace constar la compraventa de una fracción de terreno signado con el Lote Nro. 18, de la Mz. G, situado en la Urb. Denominada ANEXO PERLA DEL ALTIPLANO, en un área de 197.00m2. Escritura 8347, de fecha 25 de junio del 2008, (...) en que se hace constar la compraventa de una fracción de terreno signado con el Lote Nro. 18, de la Mz. G, situado en la Urb. Denominada ANEXO PERLA DEL ALTIPLANO, en un área de 160.00m2. 3) No corresponde declarar la nulidad de la Escritura Pública, debido a que el demandante es supuestamente propietario del bien inmueble materia de Litis en un área de 160 m2, y el documento que es materia de nulidad manifiesta que la recurrente es propietaria del bien inmueble en un área de 197 m2, por lo que no se trata de una venta de un bien con doble escritura. 4) Se advierte que no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos, dado que según los hechos narrados corresponde solicitar la nulidad parcial de la escritura pública del bien inmueble 23 de diciembre del 2015. 5) La venta que supuestamente le otorga un derecho de</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>propiedad proviene de un acto simulado, en relación que el señor Y, nunca tuvo la calidad de propietario debido a que no hubo entrega de dinero y no vienen ejerciendo posesión del mismo, se hace hincapié que no existió perfeccionamiento del contrato, debido a que no hubo unificación de voluntades. El tracto sucesivo que deriva el derecho de propiedad supuesto de la parte actora deriva de un acto nulo, por lo tanto, no surte efecto legal.</p> <p>FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA. - Ampara su absolución de la demanda en los previstos por el artículo 70 de la Constitución política del Estado, artículo 190 del Código Civil, artículo V del Título Preliminar del Código Civil y artículo 923 de la norma sustantiva y jurisprudencia aplicable. ADMISORIO. - Mediante resolución N°05 de fecha 25 de octubre del 2018; se da por absuelto el traslado de la demanda en los términos que se precisa.</p> <p>DECLARACIÓN DE REBELDÍA. - Por resolución N°04 de fecha doce de octubre del dos mil dieciocho, se declaró rebelde a los demandados, al no haber absuelto el traslado de la demanda dentro del plazo de ley. SANEAMIENTO PROCESAL. - Por resolución N°06 de fecha 20 de noviembre del 2018 que obra de folios ciento cuatro al ciento siete, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y por tanto saneado los actos postulatorios del proceso. ELIACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS. - 1.- Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del año 2015, contenido en la minuta elevada a Escritura Pública N° cinco mil trescientos diecisiete (5,317) que otorga en calidad de vendedores G y en calidad de comprador doña H elaborado ante el notario público Jesús Suni Huanca de esta ciudad de Juliaca, por las causales previstas en el artículo 219 incisos 3), 4) y 8) del Código Civil. b) Si como consecuencia del primer punto controvertido corresponde declarar la nulidad del documento que contiene en la escritura pública Cinco mil trescientos diecisiete (5,317) que contiene el acto jurídico de fecha 23 de diciembre del año 2015, sustentados en las causales que se sustenta. c) Determinar si los demandados atribuyéndose la calidad de propietarios del bien inmueble materia de litis transfieren de mala fé doble compra y venta, el primero el cual según el tracto sucesivo el testimonio de compra venta de fecha 25 de noviembre del año 2008; y posterior a ello realizaron una venta de bien ajeno al transferir el mismo bien inmueble materia de litis mediante testimonio de escritura pública 5,317 de fecha 23 de diciembre del 2015 ante la notaría JSH de esta ciudad de Juliaca</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>a favor de H d) Determinar si corresponde si el título del que deriva su derecho de propiedad, ha nacido de un acto simulado. e) Determinar si el contrato del que deriva su derecho de propiedad del demandante existió perfeccionamiento. f) Determinar si existen dos escrituras públicas respecto al mismo bien y si existió el pago de precio del bien inmueble y la entrega de posesión.</p> <p>AUDIENCIA DE PRUEBAS. - La que se realiza conforme se puede apreciar a folios ciento cuarenta y siete al ciento cincuenta y uno de autos. ALEGATOS. - En la misma audiencia se concede el uso de la palabra quienes indican que lo efectuaran por escrito.</p> <p>SENTENCIA. - Conforme se advierte en la resolución N°12, de fecha 13 de agosto del 2019, se ordena que los autos se pongan los autos a despacho para emitir la correspondiente sentencia; por lo que se procede a emitir la que corresponde.</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.1 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango alta; porque, la introducción y postura de las partes, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 6.2: Parte considerativa de la primera sentencia – Nulidad de compra y venta

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
			2 (2x1)	4 (2x2)	6 (2x3)	8 (2x4)	10 (2x5)	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17- 20]
Motivación de los hechos	<p><u>I: CONSIDERANDO:</u></p> <p>PRIMERO. - ASPECTO LEGALES AFINES y DOCTRINARIOS.</p> <p>1.1. Que, el acto jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad, destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; concepto legal que se encuentra contenido en el artículo 140° del Código Civil. Además en "...toda norma que regula un acto jurídico se encuentra previsto hipotéticamente un supuesto de hecho complejo integrado por un comportamiento humano (acción u omisión), voluntario, lícito y que el agente haya querido sus efectos, a este supuesto la norma le atribuye, mediante un vínculo de deber ser, el efecto consistente en crear una relación jurídica o en regularla, modificarla o extinguirla..."(1); asimismo, debe tenerse en cuenta que "...se distinguen dos tipos de invalidez de acto jurídico: la nulidad y la anulabilidad; por tanto, es acto jurídico nulo aquel al que le falta un elemento, un presupuesto, un requisito, o sea contrario al orden público y a las buenas costumbres, o cuando infrinja una norma imperativa, estas causales de nulidad del acto</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).Si cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de</p>										

	<p>jurídico, dentro del Código Civil están contempladas en el artículo 219...”(2).</p> <p>1.2. Que, los elementos esenciales o substanciales del Acto Jurídico o requisitos para la validez de todo acto jurídico son: 1.- Agente Capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad (Artículo 140 del Código Civil); siendo estos requisitos indispensables para la existencia válida de Nulos son aquellos que carecen de efectos quod nullum est nullum producit effectum, también se les denomina actos con nulidad radical o nulidad absoluta. La nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de un vicio en el momento de su celebración, esto significa que la nulidad solamente se produce por una causa originaria, congénita, orgánica, consustancial al acto, como es la violación de una norma imperativa, la falta de un requisito de validez, la existencia de vicios de la voluntad, la nulidad está establecida por el ordenamiento jurídico en protección no solamente de intereses privados, sino también del interés general de la comunidad, de allí que están legitimados para promover la acción de nulidad cualquiera que tenga interés, pudiendo ser declarada de oficio por el Juez; por otro lado el acto nulo, es reputado inexistente para el derecho, no puede ser convalidado mediante la confirmación.</p> <p>1.3. Que, el artículo 219° del Código Civil, establece las causales de Nulidad: “El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de la voluntad del agente. 2. Cuando se haya practicado</p>	<p>los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple/</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a</p>					X					20
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	----

	<p>por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358. 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 del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa. De ello se puede afirmar que el dispositivo legal acotado enumera todas las hipótesis de nulidad radical y absoluta del Acto Jurídico. Es decir que los actos nulos son aquellos que carecen de efectos, también se les denomina actos con nulidad radical o nulidad absoluta; la nulidad, sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de un vicio en el momento de su celebración.</p> <p>1.4. Con respecto a la causal de objeto física o jurídicamente imposible que, en lo que respecta a la causal de nulidad prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; cabe mencionar que la “Imposibilidad e indeterminabilidad del Objeto (están referidas a la prestación y al objeto de la prestación: los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones) ... La posibilidad está referida a que el objeto debe existir en el momento en que se perfecciona (celebra, concierta o concluye) el acto jurídico debe ser posible de existir y que además tal objeto debe estar dentro de las posibilidades físicas e intelectuales del ser humano...”. (Aníbal Torres Vásquez, Acto Jurídico). Dicha causal está directamente relacionada con lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, que exige como uno de los requisitos de validez del acto jurídico la presencia de un “Objeto física y jurídicamente posible”. Pues solamente la prestación que es la conducta humana, esto es, los hechos (acciones u omisiones) de la persona humana, pueden ser</p>	<p>conocer de un hecho concreto).Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>										
<p style="text-align: center;">Motivación del derecho</p>	<p>1.4. Con respecto a la causal de objeto física o jurídicamente imposible que, en lo que respecta a la causal de nulidad prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; cabe mencionar que la “Imposibilidad e indeterminabilidad del Objeto (están referidas a la prestación y al objeto de la prestación: los bienes, los derechos, los servicios y las abstenciones) ... La posibilidad está referida a que el objeto debe existir en el momento en que se perfecciona (celebra, concierta o concluye) el acto jurídico debe ser posible de existir y que además tal objeto debe estar dentro de las posibilidades físicas e intelectuales del ser humano...”. (Aníbal Torres Vásquez, Acto Jurídico). Dicha causal está directamente relacionada con lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, que exige como uno de los requisitos de validez del acto jurídico la presencia de un “Objeto física y jurídicamente posible”. Pues solamente la prestación que es la conducta humana, esto es, los hechos (acciones u omisiones) de la persona humana, pueden ser</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del</p>										

	<p>calificados de física y jurídicamente posibles (lícitos) o imposibles (ilícitos), y los bienes solamente pueden ser calificados de existentes (presentes) o posibles de existir (futuros) que son aquellos a los cuales la mayoría de los Códigos denominan “físicamente posibles”, o inexistentes -que son los denominados “físicamente imposibles.”.- (Aníbal Torres. El Acto Jurídico. Pág. 150, 151).</p> <p>1.5. En cuanto respecta a la causal de fin ilícito: Que, para el caso importa desarrollar la CAUSA FIN; “llamada también causa final, es la finalidad perseguida por el sujeto que celebra un acto jurídico” (Lizardo Taboada Córdova). Hay una relación de causalidad entre el fin perseguido y el acto jurídico, que lo persigue; la voluntad siempre quiere algo que la razón le presenta de antemano (penetrando así en la intención) como un bien, fin o utilidad práctica que procura obtener en el futuro, que la impulsa y determina a obrar para alcanzarlo. El fin perseguido por el sujeto al celebrar el acto jurídico debe ser justo y lícito no puede ser contrario a las normas imperativas o a las buenas costumbres o al orden público; ya que precisamente la causa fin es el instrumento que nos permite establecer si la obligación contraída es o no justa y moral, no pudiéndose exigir su cumplimiento independientemente de su origen, contenido, justificación y moralidad. Los doctores Max Arias-Schreiber, Fernando Vidal y Felipe Osterling, reafirman que se ha adoptado la teoría de la causa fin subjetiva que no distingue entre causa y motivos, por consiguiente, los motivos determinantes de la voluntad común de las partes tienen la calidad de causa determinante. El motivo determinante ilícito da lugar a la nulidad absoluta del acto jurídico, conforme a lo previsto por el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.</p>	<p>sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de</p>					X					
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

	<p>1.6. Que, respecto a los actos contrarios a normas imperativas, al orden público y a las buenas costumbres (artículo V del Título Preliminar del Código Civil), se tiene que el acto jurídico, cuyo fundamento radica en la autonomía de la voluntad privada, es el instrumento con que cuentan los sujetos de Derecho, para la regulación, con efectos jurídicos, de sus intereses dentro de los límites de la Ley, el orden público, las buenas costumbres, la seguridad, la libertad, la dignidad humana y la solidaridad social. El acto que es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres deviene en nulo, salvo que la ley establezca sanción diversa; así lo tiene establecido el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil.</p> <p>SEGUNDO. - DELIMITACIÓN EL PROBLEMA.</p> <p>Que de lo actuado en el presente proceso se tiene, que MDBY, interpone demanda de Nulidad de acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la Nulidad del documento que lo contiene, minuta y escritura pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015; acto jurídico de compra venta celebrado por JCC y EQR a favor de FYS; respecto del bien inmueble signado como lote 18 (fracción) de la Manzana “G” de la futura habilitación urbana denominada Anexo a la Urbanización 2perla del Altiplano” que forma parte del predio rústico Chejollani Gramapampa Pucro, de la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno; con el objeto de que se declare la nulidad del acto jurídico contrato de compraventa, de fecha 23 de diciembre del 2015; y se declare la nulidad de la minuta y escritura Pública de la misma fecha; por las causales de cuando su objeto jurídicamente imposible e</p>	<p>base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>										
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>indeterminado, cuando su fin sea ilícito y contrario a las leyes que interesan al orden Público y las buenas costumbres (folios cincuenta y ocho y cincuenta y nueve), teniendo en cuenta la fijación de puntos controvertidos, establecidos mediante resolución nueve de fecha 12 de abril del 2019; es decir, la controversia radica básicamente en verificar si el acto jurídico de compra venta celebrados por los demandados (vendedores y compradora), adolecen de nulidad, por las causales invocadas por el actor.</p> <p><u>TERCERO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO DE AUTOS.</u></p> <p>3.1. Que la de revisión de la demanda, anexos se tiene que el objeto de presente demanda es que se declare la Nulidad del acto Jurídico de compra venta, de fecha 23 de diciembre del 2015; así como la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta y escritura pública de fecha 23 de diciembre del 2015; por lo que corresponde efectuar el análisis de cada uno de los mismos, por las causales invocadas; así se tiene que respecto al acto jurídico de compra venta contenido en la minuta y escritura pública N°3517, de fecha 23 de diciembre del 2015; la misma que obra a folios tres a cuatro de autos; en cuyo contenido se aprecia que la misma es celebrado por J, a favor de F, que en la cláusula primera se hizo constar; “Los vendedores declaran ser actuales poseedores y legítimos propietarios del predio rustico Chejollani Gramapampa Pucro, con un área de 11,008.45 M2, ubicado en el distrito de Juliaca, comprensión de la provincia de San Román, del departamento de Puno, por haberlo adquirido de su anterior propietario don PCC y esposa, mediante escritura pública de compra venta de fecha 12 de enero de 1996, otorgado por ante el Ex notario de la provincia de San Román LAVR, predio que se ha individualizado y es materia de la presente compra venta una fracción de terreno signado con el lote N° “18” de la manzana G,</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 197.00 M2, (ciento noventa y siete metros cuadrados), con un perímetro de 65.25 metros lineales, delimitado dentro de las siguientes colindancias y medidas perimétricas: Por el Norte colinda con el lote N° 19, medie 24.50 m.l., por el Sur colinda con el lote N° 13 y 17, mide 24.75 m-l.; por el Este colinda con la Avenida Pedro Ruiz Gallo, mide 8.00 m.l.; y por el Oeste colinda con el lote N° 9, mide 8.00 m.l.” en consecuencia del contenido de la misma, se advierte que en la celebración de éste acto jurídico, (23 de diciembre del 2015), no se ha tenido en cuenta el derecho real de propiedad del accionante, el mismo que se aprecia del tracto sucesivo que ha tenido el inmueble, menos se tomado en cuenta para celebrar válidamente el acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública N° 2118, de fecha tres de abril del año dos mil diecisiete, pues como se aprecia de las escrituras adjuntadas a raíz del acto jurídico de compra venta de fecha 05 de febrero del 2013, contenida en el Escritura Pública N° 1148, la demandada FYS dejó de ser propietaria del inmueble en un área de 160.00 metros cuadrados al haber transferido su propiedad a favor de EYY.</p> <p>3.2. En consecuencia para dilucidar la controversia; se hace necesario referirnos al tracto sucesivo que ha tenido el bien inmueble, respecto del título de propiedad del actor; conforme se aprecia a folios cinco al siete, obra la Escritura Pública N° 3497, celebrado por PCC y SHA, a favor de JCC y EQ de C; mediante el cual se transfiere la propiedad del predio rústico denominado “Chejollani Gramapampa Pucro en un área de 11,008.45 metros cuadrados; y con ese título JCC y EQR, transfieren vía compra venta una área de 160.00 metros cuadrados (signado con el N° 18 (fracción) de la manzana “G” de la futura habilitación anexo a la Urbanización Perla del</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>Altiplano) a favor de la hoy demandada FYS y de Roger Martín Yanqui Yana, mediante Escritura Pública N° 8347, de fecha 25 de noviembre del 2008; posteriormente mediante Escritura Pública N°1148 RMY Y y FYS, transfieren también la propiedad por compra venta a favor de EYY, en fecha 05 de febrero del 2013; para luego éste último transferir la propiedad vía compra venta a favor de LMY Y, mediante Escritura Pública N° 1840, de fecha 26 de marzo del 2015, y finalmente ésta última, por contrato de compra venta transfiere la propiedad a favor del ahora demandante MDBY, por Escritura Pública N° 2118, en fecha 03 de abril del 2017; documento con el cual el actor acredita sus derecho real de propiedad, y la misma surte efectos jurídicos mientras no sea declarada su nulidad, por lo que se concluye que el acto jurídico de compra venta del actor existió perfeccionamiento.</p> <p>3.3. De lo detallado, se advierte, que el área, perímetro y colindancias, son coincidentes en las escrituras públicas mencionadas, es decir, que el actor es propietario de una área de 160.00 metros cuadrados, perímetro de 56.00 metros lineales, siendo sus colindancias; por el Norte, colinda con el lote N° 19, por el Sur, colinda con el lote N° 17, por el Este, colinda con la Avenida Pedro Ruiz Gallo y por el Oeste, colinda con la fracción del lote N° 18 y mide 8.00 metros de frentera por 20.00 metros de fondos, haciendo un total de 160.00 metros cuadrados; de lo que se tiene, que el inmueble materia de controversia es el mismo, que el celebrado por JCC y EQR a favor de FYS mediante el acto jurídico de compraventa de fecha 23 de diciembre del 2015, aspecto que se corrobora con las declaraciones juradas que obra a folios setenta y cinco al setenta y seis, de lo que se concluye, que los demandados han celebrado un contrato de compra venta sobre el bien inmueble del accionante que abarca en su totalidad, 160.00 metros cuadrados; no solo de 37.00 metros</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>cuadrados, afectando su derecho real de propiedad del accionante.</p> <p>3.4. En consecuencia, habiéndose determinado que se trata del mismo inmueble, se tiene que al celebrar los demandados el acto jurídico de compra venta en fecha 23 de diciembre del 2015, respecto del inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M2, (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales, los demandados JCC y EQR, no podían disponer válidamente de dicho inmueble, pues ya no era propietarios del bien inmueble, no tenían la facultad para disponer el bien o sea el derecho de disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, por lo al evidenciarse un fin ilícito, el acto jurídico celebrado entre las partes, deviene en nulo y no surte ningún efecto legal, pues el artículo 923 del Código Civil; establece para que sea un acto jurídico válido, la calidad de propietario exclusivo sobre determinado bien, debe de existir en forma previa al momento de la celebración del mismo, en el caso de autos, no se cumple con los requisitos exigidos para su validez, pues en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario; con todo lo que se llega a establecer la imposibilidad jurídica del acto jurídico.</p> <p>3.5. Que para el caso concreto se establece que JCC y Efigenia Quispe, que al momento de la celebración del acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015; no tenían la calidad de propietario del inmueble materia de litis, careciendo de legítimo derecho para poder disponer un bien del cual no eran propietarios, en una área de 160.00 metros cuadrados y en perímetro de 56.00 metros lineales, pues al transferir la propiedad vía compra venta en fecha 25 de noviembre del 2008 a favor también de la</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>ahora demandada, FYS y Roger Martín Yanqui Yana; los primeros demandados, no podían transferir la propiedad válidamente en una extensión de 197.00 metros cuadrados, sino únicamente los 37.00 metros cuadrados, como lo indica la demandada FYS. Por otro lado, se debe tener en cuenta, la conducta asumida por FYS, quien no puede alegar desconocimiento de la existencia, de los actos jurídicos de compraventa del bien inmueble en una extensión de 160.00 metros cuadrados, pues, ésta en fecha 05 de febrero del 2013 transfiere la propiedad a favor de EYY, (escritura pública N° 1148); en consecuencia, lo alegado en su absolución de la demanda, de que: “se debe hacer constar que el acto jurídico que es materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, como lo alega la parte actora, debido a que la segunda escritura se realizó para completar un área faltante, respecto del bien, por lo que no ha dispuesto de bien ajeno o por segunda vez...” es decir que alegando la existencia de 37.00 metros cuadrados, para supuestamente completar el área faltante suscribió con los otros demandados, el acto jurídico de compra venta en una extensión de 197.00 metros cuadrados, con el objeto de privar el derecho de propiedad del accionante; en consecuencia al haber enajenado dicho bien en esas circunstancias -vía contrato de compra venta-, el acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo, por cuanto tiene un fin ilícito, pues el hecho de que una persona -que no es propietario de un bien-, disponga todo o parte de él, está actuando en forma contraria a normas imperativas y de orden público; que para el caso se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad se encuentra establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 923 del Código Civil, pues en ella se precisa que le corresponde al propietario legítimo del mismo, la disposición del bien, calidad que no</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>tiene los demandados JCC y EQR, a favor de FYS, a quien no se ha transferido ningún derecho de propiedad, por lo tanto se encuentra imposibilitado de disponer de derechos cuya titularidad corresponde únicamente al accionante.</p> <p>3.6. Que, en el caso concreto, se ha producido la transmisión impropia del derecho de propiedad vía compra venta efectuado por JCC y EQR, a favor de FYS, por cuanto los primeros no eran titulares del derecho de propiedad y como tal carecía de los poderes inherentes a la propiedad entre ellos el derecho de disposición del inmueble, ello repugna al orden público y carece de toda validez y eficacia, y nuestro ordenamiento legal no puede tolerar ni permitir la existencia de una disposición semejante, que propenda permitir que las personas dispongan de un bien y peor cuando esta traslación se efectúa en base a una facultad de quien ya no eran propietarios del bien inmueble.</p> <p>3.7. Que, en consecuencia se determina que no surte efecto jurídico alguno el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015 (escritura pública N° 5317 de un área de 197.00 metros cuadrados), por estar inmersos en las causales de que su objeto jurídicamente es imposible, por tener fin ilícito y por atentar contra normas de orden público y no puede producir efecto jurídico alguno respecto a las partes y los terceros, en relación al acto jurídico materia de proceso, pues producida la nulidad de un acto jurídico, éste acarrea también la nulidad de los negocios provenientes o derivados del nulo, lo cual puede ser exceptuado, siempre en cuando se encuentre amparado por el principio de la Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, lo cual no se vislumbra en el caso de autos. En contrario sensu, los actos jurídicos posteriores practicados como consecuencia del acto jurídico disposición compra venta de fecha 05 de febrero del 2013 (escritura pública N° 1148), 26 de marzo del 2015 (escritura</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>pública N° 1840) de fecha 03 de abril del 2017 (escritura pública N° 2118), resultan válidos por tener tracto sucesivo legal.</p> <p>3.8. Que, en consecuencia, habiéndose declarado la nulidad de los actos jurídicos de compra de fecha 23 de diciembre del 2015, celebrado por JCC y EQR a favor de FYS, éste acarrea inevitablemente la nulidad del documento que lo contiene por ser un acto nulo; de lo que se tiene que el contrato de compra venta aludido anteriormente es nulo.</p> <p>3.9. Que, igualmente para el caso se hace necesario referirnos a los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que la adquirente FYS conocían la inexactitud del título de sus vendedores JCC y EQR, o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia la compradora tenía conocimiento que el bien que pretendía adquirir pertenecía a LMY (vendedora del actor), conforme se aprecia de la escritura pública N° 1840 de fecha 26 de marzo del 2015 y que la misma estaba siendo poseído por el actor con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de la adquirente FYS, conforme se puede apreciar del contrato de suministro de energía que obra a folios dieciséis al diecisiete, así como de los pagos por Impuesto predial que obran a folios diecinueve al veintiuno de autos; si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil, al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario,</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>acreditándose de esta manera que en el tracto sucesivo de la transferencia del inmueble hasta la adquisición por parte del actor no ha existido simulación, pues en autos no obra documento alguno que acredite dicho extremo.</p> <p>CUARTO.- Que se ha definido la prueba como la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos necesarios para que pueda resolver el conflicto sometido a proceso; por otro lado el artículo 188 del Código Procesal Civil, expresa que "Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones"; y, que fundamentalmente es obligación de las partes probar los hechos que aleguen, facilitando el material probatorio necesario al juzgador para formar sus convicciones sobre los hechos alegados o invocados; por lo que si no se prueba los hechos que sustentan su pretensión, la demanda será declarada infundada, ello a tenor de lo previsto por el artículo 200 del Código Procesal Civil; contrarium sensu si se prueban los hechos en que se sustenta la pretensión, la demanda debe ser declarada Fundada.</p> <p>QUINTO. - Que, analizadas las pruebas en forma conjunta y razonada, se ha llegado a determinar:</p> <p>1) Que, el acto jurídico de compra venta celebrado por los JCC, EQR a favor de FYS, deviene en nulo por estar inmersas en las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, y porque son contrarios a las leyes de orden público y las buenas costumbres. 2) Que, el acto jurídico contenidos en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo e ineficaces por haber sido afectada por las causales indicadas. 3) Que siendo nulo el acto jurídico antes mencionado, igualmente deviene en nulos los documentos que los contienen que dieron lugar a</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>la misma por lo que el juzgado debe declararlos así. 4) el acto nulo no puede producir efecto jurídico alguno respecto a las partes y los terceros, pues producida la nulidad de un acto jurídico, éste acarrea también la nulidad de los negocios provenientes o derivados del nulo, lo cual no puede ser exceptuado, pues la demandada FYS no se encuentran amparado por el principio de la Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil.</p> <p>SEXTO. - COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO: Que, de acuerdo al artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde disponer el pago de costos y costas a cargo de los vencidos en juicio y a favor del vencedor; cuya liquidación y efectivización de pago, debe efectuarse con sujeción a las disposiciones de los artículos 417 y 418 del Código Adjetivo ya acotado.</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.2 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.

Descripción de la decisión	<p>en la escritura pública N°5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso. Así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Tómese Razón y Hágase Saber.-----</p>	<p>objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple</p>										
		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. Si cumple.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. No cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>			X						9	

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.3 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fueron de rango muy alta, y muy alta calidad, respectivamente.

<p>Corresponde a esta Sala Civil resolver el recurso de apelación presentado por la demandada, contra la sentencia de primer grado que declara fundada la demanda;</p> <p><u>II. ANTECEDENTES:</u></p> <p>PRIMERO. - DEMANDA: De la revisión de la demanda del 13 de junio de 2018 1 (Pág. 35-50), subsanada mediante escrito del 11 de julio de 2018 (Pág.58-59), se tiene que M, pretende: “Pretensión principal: Se declare la nulidad de Acto Jurídico de compraventa del 23 de diciembre de 2015, celebrado por (vendedores) y (compradora), contenido en la Escritura Publica N°5,317, por el cual se transfirió el lote N°18 (fracción), Mz. G de la futura habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico “Chejollani Gramapampa Pucro” situado en la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno; sustentándose en las causales previstas en el artículo 219 incisos 3, 4 y 8 del Código Civil. Pretensión accesoria: Se declare la nulidad del documento que contiene el acto jurídico cuestionado, esto es la Escritura Pública N°5,317, del 23 de diciembre de 2015, celebrado ante la notaria Jesús Suni Huanca”.</p> <p><u>Con el siguiente argumento (resumen):</u></p> <p>a) El recurrente es propietario del predio materia de litis, por haberlo adquirido mediante compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 2,118, del 03 de abril del 2017, con un área de 160.00 m2.</p> <p>b) Del tracto sucesivo del bien materia de litigio. Inicialmente el predio, en mayor extensión, fue de propiedad de Pedro Calla Mamani, quien adquiere mediante Escritura Pública de compraventa del 20 de febrero de 1965, ante el ex notario HCS</p>	<p>legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple.</p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>												
<p>c) El 12 de enero de 1996, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 3497, celebrado entre PCC y esposa SHA (vendedores), y JCC y EQR (compradores) se transfiere un área de 11, 008.45 m2.</p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple.</p>					X							

Postura de las partes	<p>d) El 25 de noviembre de 2008, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 8347, celebrado entre JCC y EQR (vendedores), y FYS y RMY Y, se transfiere un área de 160 m2.</p> <p>e) El 05 de febrero de 2013, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 1148, celebrado entre RMY Y y FYS (vendedores), y EYY (comprador), se transfiere el área total de los 160.00 m2.</p> <p>f) El 26 de marzo de 2015, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 1,840, celebrado entre EYY (vendedor) y LMY Y (compradora), se transfiere el área total de los 160.00 m2.</p> <p>g) El 03 de abril del 2017, mediante Compraventa contenida en la Escritura Pública N° 2,118, celebrado entre LMY Y (vendedora) y el recurrente MDBY (comprador), donde se transfiere el área total de los 160.00 m2, con las siguientes colindancias: Por el Norte colinda con el lote 19; por el Sur colinda con el lote número 17; por el Este colinda con la avenida Pedro Ruiz Gallo; por el Oeste colinda con la facción del lote número 18 que mide 8.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo. No está inscrito en Registros Públicos.</p> <p>h) Del acto jurídico materia de nulidad. Los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), celebran un acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública N° 5,317, del 23 de diciembre de 2015, donde se transfiere un área de 197.00 m2; para el efecto los vendedores se ampararon en la Escritura Pública N° 3497, del 12 de enero de 1996. Dicho acto lo realizaron de mala fe, teniendo pleno conocimiento -los primeros- que no son legítimos propietarios del bien en mención, porque existiría doble venta, siendo que el primer acto es el válido y el segundo debe ser declarado nulo.</p> <p>i) Sobre las causales invocadas. Existe fin ilícito, porque los demandados JCC y EQR, luego de haber transferido mediante escritura pública 8,347 de fecha 25 de noviembre del 2008, a favor de FYS y RMY Y han perdido la calidad de propietarios; y al haber transferido nuevamente mediante Escritura Pública del 23 de diciembre de 2015, contravienen el ordenamiento legal, evidenciándose la conducta dolosa de los celebrantes; además indica que la venta de bien ajeno es un delito de Defraudación (estelionato).</p>	<p>2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple.</p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. Si cumple.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explícita el silencio o inactividad procesal. Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>												
------------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>j) Es jurídicamente imposible, porque la ley solo autoriza celebrar actos a la persona que goza del jus abutendi o sea por su directo propietario.</p> <p>k) Contraviene el orden público y las buenas costumbres, porque no es permisible realizar doble compraventa sobre el bien inmueble. l) Añade, que al amparado del artículo 1539 del Código Civil, no se puede vender un bien del cual no se es dueño; por lo que, la venta de bien ajeno sin autorización o consentimiento de su verdadero propietario es un contrato contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Se trata de un contrato rescindible para el comprador, pero anulable a solicitud del verdadero propietario.</p> <p>m) Sobre las pretensiones accesorias, conforme lo dispone el Art. 225 del C.C. por contrario sensu, no puede subsistir el documento si el acto es declarado nulo.</p> <p><u>SEGUNDO. - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y/O REBELDIA:</u></p> <p>2.1. Mediante resolución N° 04, del 12 de octubre de 2018 (Pág.79), se declara rebelde a los demandados Juan Cati Calla y EQR, por no haber absuelto la demanda dentro del término de ley. 2.2. Mediante escrito del 15 de octubre de 2018 (Pág.87-97), la demandada FYS contesta la demanda, solicitando se declare infundada la misma. Sobre la base de los siguientes argumentos:</p> <p>a) Los hechos expuestos en la demanda, con relación a la propiedad del actor, son falsos.</p> <p>b) Es cierto que el bien no se encuentra inscrito en registros públicos.</p> <p>c) A la fecha se viene tramitando un proceso de nulidad de Acto Jurídico en contra de EYY, en el Exp. 01-2018, ante el 1° Juzgado Civil.</p> <p>d) El acto jurídico materia de nulidad, no contraviene el ordenamiento legal, porque se realizó para completar un área faltante.</p> <p>e) El actor pretende amparar su demanda en un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado, porque nunca existió el pago del precio ni entrega de la posesión.</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>f) En el caso que el título del actor fuera valido, debió solicitar la nulidad parcial del Acto Jurídico materia de nulidad, esto es solo el área de 160 m2 y no los 197 m2.</p> <p>g) Por lo que, no existiría conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos, dado que correspondía plantear una nulidad parcial.</p> <p><u>TERCERO.- SENTENCIA DE PRIMER GRADO - MATERIA DE APELACIÓN:</u> Habiéndose tramitado el proceso en forma regular, según su naturaleza, el Juez ha emitido la sentencia N° 132-2019-CI, con tenida en la resolución N° 13, del 04 setiembre de 2019, que obra en las páginas 184-196, que FALLA: “PRIMERO: Declarando FUNDADA la demanda sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE, instaurada por MDBY en la vía del proceso de conocimiento, en contra de la FYS, JCC Y EQR, contenido en el escrito que obra de folios treinta y cinco al cincuenta, subsanada a folios cincuenta y ocho al cincuenta y nueve de autos. SEGUNDO: En consecuencia: a) DECLARO NULO y sin valor; el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, celebrado por JCC, EQR a favor de FYS; respecto del bien inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M2, (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales. b) Igualmente nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso”. Con lo demás que contiene. Bajo los siguientes argumentos (resumen) “3.1 (...) se advierte que en la celebración de éste acto jurídico, (23 de diciembre del 2015), no se ha tenido en cuenta el derecho real de propiedad del accionante, el mismo que se aprecia del tracto sucesivo que ha tenido el inmueble, menos se tomado en cuenta para celebrar válidamente el acto jurídico de compra venta contenida en la Escritura Pública N° 2118, de fecha tres de abril del año dos mil diecisiete, pues como se aprecia de las escrituras adjuntadas a raíz del acto jurídico de compra venta de fecha 05 de febrero del 2013, contenida en el Escritura Pública N° 1148, la demandada FYS dejó de ser propietaria del inmueble en un área de 160.00 metros cuadrados al haber transferido su propiedad a favor de EYY. (...) de lo que se tiene, que el inmueble materia de controversia es el mismo, que el celebrado por JCC y EQR a favor de FYS mediante</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>el acto jurídico de compraventa de fecha 23 de diciembre del 2015 (...), por lo al evidenciarse un fin ilícito, el acto jurídico celebrado entre las partes, deviene en nulo y no surte ningún efecto legal (...) pues el artículo 923 del Código Civil; establece para que sea un acto jurídico válido, la calidad de propietario exclusivo sobre determinado bien, debe de existir en forma previa al momento de la celebración del mismo, en el caso de autos, no se cumple con los requisitos exigidos para su validez, pues en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario; con todo lo que se llega a establecer la imposibilidad jurídica del acto jurídico (...) al transferir la propiedad vía compra venta en fecha 25 de noviembre del 2008 a favor también de la ahora demandada, FYS y Roger Martín Yanqui Yana; los primeros demandados, no podían transferir la propiedad válidamente en una extensión de 197.00 metros cuadrados, sino únicamente los 37.00 metros cuadrados, como lo indica la demandada FYS. (...)FYS, quien no puede alegar desconocimiento de la existencia, de los actos jurídicos de compraventa del bien inmueble en una extensión de 160.00 metros cuadrados, pues, ésta en fecha 05 de febrero del 2013 transfiere la propiedad a favor de EYY, (escritura pública N° 1148); en consecuencia, lo alegado en su absolución de la demanda (...); en consecuencia al haber enajenado dicho bien en esas circunstancias -vía contrato de compra venta-, el acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública N° 5317 de fecha 23 de diciembre del 2015, devienen en nulo, por cuanto tiene un fin ilícito, pues el hecho de que una persona -que no es propietario de un bien-, disponga todo o parte de él, está actuando en forma contraria a normas imperativas y de orden público; que para el caso se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad se encuentra establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 923 del Código Civil, pues en ella se precisa que le corresponde al propietario legítimo del mismo, la disposición del bien, calidad que no tiene los demandados JCC y EQR, a favor de FYS, a quien no se ha transferido ningún derecho de propiedad, por lo tanto se encuentra imposibilitado de disponer de derechos cuya titularidad corresponde únicamente al accionante (...) 3.8. Que, en consecuencia habiéndose declarado la nulidad de los actos jurídicos de compra de fecha 23 de diciembre del 2015 (...), éste acarrea inevitablemente la nulidad del documento que lo contiene por ser un acto nulo (...). 3.9. (...) la adquirente FYS conocían la inexactitud del título de sus vendedores JCC y EQR, o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia la compradora tenía conocimiento que el</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>bien que pretendía adquirir pertenecía a LMY Y (vendedora del actor), conforme se aprecia de la escritura pública N° 1840 de fecha 26 de marzo del 2015 y que la misma estaba siendo poseído por el actor con título de propietarios”.</p> <p>CUARTO.- RECURSO DE APELACIÓN: Mediante escrito del 17 de septiembre de 2019 (Pág. 203-212), la demandada FYS, interpone recurso de apelación solicitando se revoque la sentencia apelada o su defecto sea declarada nula. Sustenta como agravios lo siguiente (resumen):</p> <p>a) Existe error al declararse la nulidad total del acto, por cuanto el acto jurídico de compra venta, que consta en la Escritura Pública N° 5,317, del 23 de diciembre de 2015, se trata de un bien inmueble en mayor extensión.</p> <p>b) No se ha tomado en cuenta los argumentos sostenidos en la contestación a la demanda, tales como: En el presente caso no concurre ninguna causal de nulidad; se pretende amparar un derecho de propiedad inexistente (nació de un acto simulado); en el caso que la compraventa del actor fuera valida, se debió solicitar la nulidad parcial, esto es del área de 197 m2 solo de debió pedir su nulidad 160 m2.</p> <p>c) Al no haberse solicitado la nulidad parcial, la demanda esta incurso en causal de nulidad, porque no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos descritos. Careciendo de legitimidad activa para obrar.</p> <p>d) No se aplicó lo dispuesto por el artículo 224° del Código civil (referido a la nulidad parcial), afectándose el debido proceso y la tutela judicial efectiva.</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.4 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y la postura de las partes, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 6.5: Parte considerativa de la segunda sentencia – Nulidad de compra y venta

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy	Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17- 20]
Motivación de los hechos	<p>III. FUNDAMENTOS:</p> <p><u>QUINTO.- PREMISAS NORMATIVAS:</u></p> <p>5.1. SOBRE LA NULIDAD PARCIAL DEL ACTO JURÍDICO:</p> <p>a) Artículo 224 del Código Civil, establece: “La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables”.</p> <p>b) Sobre los alcances de la nulidad parcial nuestra Corte Suprema en la Casación N°3148-2016-Huara, ha precisado: “(...que teniendo que el objeto de la compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, celebrada entre AQLR (vendedor) y WAQL (comprador), estaba constituido en realidad por dos inmuebles independientes; es decir, los puestos 54 y 56, en consecuencia, sí sería posible declarar la nulidad parcial de dicha compraventa; pues el puesto 54 ya habría sido vendido con anterioridad a otra persona; es decir a SECS. La nulidad de las estipulaciones contenidas en el contrato de compraventa de fecha veintitrés de setiembre de dos mil once, referente a la venta del puesto 54 (que había sido previamente vendido a SECS) no tendría por qué afectar las estipulaciones respecto a la venta del puesto 56; en el entendido que en dicho contrato se pactó la transferencia de ambos puestos, aun cuando no se consignó esto expresamente, sino que ello emerge de la situación fáctica preexistente, tal como se ha detallado anteriormente. En resumen, sí sería</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple.</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si cumple.</p>										

	<p>factible declarar la nulidad parcial del contrato en mención; es decir, solo en el extremo en que indebidamente se habría vendido nuevamente el puesto 54”. (resaltado es nuestro).</p> <p>c) Por su parte la doctrina ha señalado: “La nulidad virtual se entiende como una de las técnicas sanatoria del negocio jurídico, que supone la afectación cuantitativa de los efectos de la nulidad solamente a la parte del contenido negocial que la motiva y justifica, sin afectar el resto del mismo, en la medida que este se encuentra apto para producir sus efectos negociales típicos”.</p> <p>5.2. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE:</p> <p>a) El artículo 219°, inciso 3), del Código Civil, prevé: “El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es (...) jurídicamente imposible (...)”. b) Sobre los alcances de dichos dispositivos, en doctrina se explica que: “(...) se configura (...) cuando el objeto del contrato consiste en bienes o comportamientos respecto a los cuales el ordenamiento no permite la constitución de relaciones jurídicas. (...) el objeto del acto (al menos para el Código Civil) es la relación o la situación jurídica y, en algunos supuestos (justamente cuando se menciona el requisito de la determinabilidad), el bien materia de la relación o situación jurídica (...)”.</p> <p>5.3. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR FIN ILÍCITO:</p> <p>a) El artículo 219°, inciso 4), del Código Civil, prevé que: “El acto jurídico es nulo: (...) 4.- Cuando su fin sea ilícito”.</p> <p>b) Sobre los alcances de dicho dispositivo, conforme a la jurisprudencia se tiene: “Cuarto.- Que, en relación a la Causa o Causa Final el artículo 219 inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito, con lo que queda claro que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Código Civil francés vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal, de tal modo que un acto con causa ilícita, en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres, estará afectado por nulidad absoluta no exponiendo, sin embargo, en la norma sustantiva qué debe entenderse por fin o causa ilícita, por lo que de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219 inciso 4 del Código Civil con las demás normas que regulan el Acto Jurídico y los Contratos, en nuestro medio es posible colegir que la Causa se vincula a la idea de “Causa Concreta”, es decir, a los propósitos o motivos comunes</p>	<p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple.</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>					X					20
		<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de</p>										

<p style="text-align: center;">Motivación del derecho</p>	<p>que dan lugar a la celebración del acto jurídico de tal modo que si estos fines o motivos son ilícitos el negocio será nulo por falta de un elemento estructural, en tal sentido la causa se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico (...)” [CASACIÓN N° 3098-2011 LIMA]; “Undécimo: El acto jurídico requiere, para ser protegido, de una voluntad sana, seria, libre, con propósitos razonables y honestos; aunque previo a ello, deba tratarse de una voluntad real, es decir, que se haya producido en el mundo fenoménico. El sistema legal protege los acuerdos privados, pero dentro de las reglas de competencia (validez) se exige que aquellos tengan un propósito honesto, pues el Derecho incurriría en incoherencia valorativa si pretendiese la corrección de las leyes, pero no hiciese lo propio con los negocios jurídicos de los particulares. Duodécimo: Sobre el particular, debe indicarse que la nulidad por fin ilícito implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del negocio jurídico, esto es, en el contexto, las circunstancias y las presuposiciones de los contratantes, y que constituye la razón de ser del acuerdo; es decir, se trata de apreciar el propósito específico, singular, que se pretende lograr a través del negocio, más allá de las formas jurídicas utilizadas o de los propósitos expresamente declarados. En buena cuenta, la actividad del juez en esta pretensión implica el triunfo de la esencia sobre la vestimenta; del contenido sobre el continente; pues se busca ir más allá de lo externo. La obvia conclusión, entonces, es que en el ámbito general de los actos privados se puede y se debe ingresar en el trasfondo para evaluar la honestidad de los fines” [Exp. N° 35364-2005-0-1801-JR-CI-13, Res. N° 16, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Juez Superior ponente GGB];</p> <p>c) En tal sentido, “(...) la causal de nulidad por fin ilícito, contemplado en el artículo 219°, deberá entenderse como de aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata, pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil”⁴ . Sobre lo antes expuesto “(...) conviene esclarecer el ámbito de la finalidad a que el artículo alude. A nuestro entender, la finalidad que habrá que indagar no es la que cada parte (tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales) se representa, sino aquella que empapa y justifica el negocio todo, siendo el nexo de la relación jurídica. Llegamos a esta conclusión por el propio texto del mandato legal: “el acto jurídico es nulo (...) cuando su fin sea ilícito”. Esto es, no se refiere al fin o la finalidad de las obligaciones individuales que no contagien e inspiren</p>	<p>acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple.</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple.</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple.</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

X

	<p>la completa regulación de intereses (...). En consecuencia, tratándose de contratos, deberá hacerse pesquisa sobre el fin común pretendido...de manera que no se confunda con la finalidad individual que no impregna el entero mandato de autonomía privada (...).</p> <p>5.4. SOBRE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR SER CONTRARIO A LAS LEYES QUE INTERESAN AL ORDEN PÚBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES:</p> <p>a) El artículo 219°, inciso 8), del Código Civil, establece que: “El acto jurídico es nulo: (...) 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.</p> <p>b) Con relación a ésta última causal, el artículo V del Título Preliminar del Código acotado, prevé: “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”;</p> <p>c) Este supuesto se refiere a la denominada nulidad virtual, la misma cumple una función de cierre al sancionar con nulidad las hipótesis en las cuales la norma imperativa no ha previsto expresamente las consecuencias de su violación;</p> <p>d) El orden público es el conjunto de normas y principios deducidos de ellas, sobre cuya base se sienta el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico y los valores que este persigue; consciente de esta realidad, el legislador empleando una fórmula algo estrecha y no privada de defectos, ha establecido la nulidad de los negocios jurídicos contrarios a las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres (Casación N° 1657-2006 Lima). Asimismo, “...el orden público, es el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado Estado, en su aspecto de derecho coactivo, o sea, a observarse inderogablemente por todos, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas).</p> <p>e) Por su parte, las buenas costumbres son aquellas prácticas repetitivas acaecidas en un tiempo y espacio determinados, realizadas con conciencia de su vinculatoriedad por un grupo de sujetos;</p> <p>SEXTO. - ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:</p>	<p>sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>												
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>6.1. Previo a emitir pronunciamiento respecto a los agravios denunciados por los demandantes, debemos revisar la demanda y sus fundamentos de hecho. Al respecto, observamos:</p> <p>a) Que el demandante MDBY, interpone demanda de nulidad de acto jurídico, con el objeto de que se declare la nulidad del contrato de compraventa del 23 de diciembre de 2015, celebrado entre los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), respecto del bien inmueble lote N° 18, Mz.G de la futura habilitación urbana denominada anexo a la Urbanización Perla del Altiplano que forma parte del predio rústico “Chejollani Gramapampa Pucro” situado en la parcialidad de Chilla, distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno (en adelante el bien materia de litigio). Sustentado en las causales de nulidad previstas en el artículo 219° incisos 3), 4) y 8) del Código Civil. Señalando como fundamentos de hecho de la demanda: “Los demandados vendedores JCC y EQR, el 23 de diciembre de 2015, cuando ya no tenían condición de propietarios del bien materia de litigio por haberlo transferido anteriormente (el 25 de noviembre de 2008) a los señores RMY y FYS, realizan otra venta con fines ilícitos, contraviniendo el orden público y las buenas costumbres e incluso siendo imposible jurídicamente (...) perjudicando al recurrente en la titularidad del derecho de propiedad que tiene respecto del inmueble que ha adquirido en una extensión de 160.00 m2, para lo cual concretan una compraventa de bien ajeno, esta vez en una extensión de 197 m2.</p> <p>b) De lo expuesto, se colige que la pretensión del demandante es la nulidad parcial del acto jurídico de compraventa del 23 de diciembre de 2015, así como de la Escritura Pública que lo contiene, en tanto que comprende sólo el área de 160.00 M2 que afirma haberlo adquirido el 03 de abril de 2017; no teniendo pretensión alguna respecto de la otra parte del inmueble, puesto que respecto de esta parte los vendedores demandados aún conservaban su derecho de propiedad.</p> <p>c) En ese contexto, en atención a los principios de economía y celeridad procesal, debemos aplicar al presente caso el principio del iura novitcuria, previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que establece que el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. En tal sentido, de conformidad al citado principio del iura novit curia, corresponde aplicar al presente proceso el artículo 224° del Código Civil, que regula la nulidad parcial del acto jurídico.</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>d) El citado principio iura novit curia garantiza que el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados por las partes, pues debe resolver la controversia teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio, por lo que consideramos que no se contraviene el principio de la congruencia procesal, dado que la parte demandante en los fundamentos de hecho de su demanda ha invocado que es materia de nulidad del acto jurídico de compra venta del 23 de diciembre de 2015, sólo respecto del área de terreno de 160.00 m2 del cual es propietario, sin embargo los demandados lo han vendido ilícitamente dicho área de terreno, más un adicional, siendo que en total se transfirió una extensión de área de 197.00 m2.</p> <p>e) Por lo expuesto, en atención a los citados principios debemos señalar que la pretensión de la demanda incoada de conformidad al artículo 224° del Código Civil, es la declaración de la nulidad parcial del acto jurídico de compra venta del 23 de diciembre de 2015, celebrado por los demandados, así como la escritura pública que lo contiene.</p> <p>6.2. En ese contexto, en observancia del principio de congruencia recursal, corresponde a esta Superior Sala absolver el grado, pronunciándose sobre los agravios denunciados por los demandantes que corren resumidos en el considerando cuarto de esta resolución de vista.</p> <p>6.3. Con relación a los agravios precisados en parte del literal b) de la presente sentencia de vista, referido a que “no concurre ninguna causal de nulidad y se pretende amparar un derecho de propiedad inexistente, que nació de un acto simulado”. Al respecto, consideramos que tales agravios no deben ser estimados, en mérito a los siguientes fundamentos:</p> <p>6.3.1. Sobre la nulidad del acto jurídico por fin ilícito (artículo 219°.4 del Código Civil) implica verificar si el propósito práctico de los contratantes al momento de celebrar el negocio jurídico, es contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, esto es, que los motivos para celebrar el contrato de compra venta, tenga un móvil o motivo común deshonesto con la única finalidad de perjudicar a terceros, esto es, debe existir un fin ilícito no solo de una de las partes sino de ambas partes contratantes. Al respecto, nuestra Corte Suprema en la Casación N°2444-2015-Lima, ha señalado: “Existe fin ilícito, esto es, acto contrario al ordenamiento jurídico, cuando se pretende despojar de sus bienes a terceros, a sabiendas que los datos que se encuentran en el Registro Público no se compadecen con la realidad. Las partes no pueden estar beneficiadas</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>con el artículo 2014 del Código Civil, pues dicho enunciado normativo exige la existencia de buena fe”.</p> <p>6.3.2. En tal caso, corresponde verificar si el contrato de compra venta del 19 de marzo del 2010 (Pág.03-04), celebrado por los demandados JCC y EQR (vendedores) y FYS (compradora), adolece o no de nulidad parcial por la causal de finalidad ilícita, pues según la demanda incoada los citados demandados han celebrado, el citado acto jurídico, con la única finalidad de perjudicar al demandante despojándolo de su propiedad en un área de 160.00 M2 del predio materia de litigio.</p> <p>6.3.3. A fin de examinar dicha causal, es pertinente verificar el tracto sucesivo del bien materia de litigio. Según lo alegado por el actor, tenemos:</p> <p>a) Inicialmente el predio, en su mayor extensión, fue de propiedad de Pedro Calla Mamani, quien adquiere mediante Escritura Pública de compraventa del 20 de febrero de 1965, ante el ex notario HCS.</p> <p>b) El 12 de enero de 1996, mediante contrato de compraventa, que consta en la Escritura Pública N° 3,497 (Pág.5-7), PCC y SHA transfieren el área total de 11, 008.45 m2, a favor JCC y EQR.</p> <p>c) El 25 de noviembre de 2008, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 8,347 (Pág.8-9), JCC y EQR transfieren una parte de su predio, el área de 160 m2, a favor FYS y RMY Y.</p> <p>d) El 05 de febrero de 2013, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 1,148 (Pág.10- 11), RMY Y y FYS transfieren el total del área de 160.00 m2, a favor de EYY.</p> <p>e) El 26 de marzo de 2015, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 1,840 (Pág.12- 13), EYY transfiere el total del área de 160.00 m2, a favor de LMY Y. f) Finalmente, el 03 de abril del 2017, mediante contrato de compraventa, contenida en la Escritura Pública N° 2 ,118 (Pág.14- 15), LMY Y transfiere el total del área de 160.00 m2, a favor del MDBY. Con el actor acreditaría su derecho a la propiedad.</p> <p>6.3.4. De lo expuesto, se evidencia que los demandados JCC y EQR, el día 25 de noviembre de 2008 (Según Escritura Pública N° 8,347, pág.8-9), han transferido, una parte del predio rustico denominado “Chejollani Gramapampa Pucro”, situado en la parcialidad de Chilla, sector Accomocco, de este distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, consistente en el lote de terreno semiurbano N° 18,</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Mz.G, de la futura habilitación anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m2, a favor de la codemandada FYS y RMY Y. Siendo esto así, se tiene que este acto jurídico surte todos sus efectos jurídicos, toda vez que no ha sido cuestionado con medios probatorios idóneos, menos se ha declarado su invalidez.</p> <p>6.3.5. Luego, la codemandada FYS y RMY Y, el 05 de febrero de 2013, (Según Escritura Pública 1,148, pág.10-11), transfiere la propiedad del lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m2, que forma parte del predio rustico denominado Chejollani Gramapampa Pucro”, situado en la parcialidad Chilla, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno“, a favor de EYY. En este contrato se tiene que la transferente efectuó pagos de impuesto predial, conforme se evidencia de los documentos que obran de página 19 al 21.</p> <p>6.3.6. En consecuencia, el precitado contrato de compraventa también surte todos sus efectos, atendiendo a que no ha sido declarado su nulidad ni existe cuestionamiento sobre su validez con medios probatorios idóneos. Si bien la recurrente alega, que este contrato adolece de una casual de simulación, porque no hubo pago del precio, ni entrega de la posesión y al respecto existe un proceso pendiente en el expediente N° 01-2018, tramitado ante el Primer Juzgado Civil; empero, la causal de simulación debe ser debidamente acreditada –no basta su mera alegación-, situación que no ha ocurrido en el caso de autos, de conformidad al artículo 196° del Código Procesal Civil9 , además en el proceso civil de nulidad de acto jurídico (Exp. N° 01-2018-0), se advierte que todavía no existe pronunciamiento al respecto, conforme se evidencia del Sistema Integrado de justicia – SIJ, por lo que, no cabe sino considerar a dicho acto jurídico como válido, surtiendo todos sus efectos jurídicos.</p> <p>6.3.7. Es el caso, que los demandados JCC y EQR, no obstante haber transferido anteriormente el predio materia de litigio, el día 23 de diciembre de 2015 (Según Escritura Pública N° 5317, pág.3-4), transfieren –nuevamente- dicho predio, esta vez únicamente a la demandada FYS, precisando que se trata del lote N° 18, Mz.G, situado en la futura habilitación urbana denominada anexo Perla del Altiplano, que tiene un área de 197.00 m2, con un perímetro de 65.25 ML y demás colindancias.</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>6.3.8. A partir de estos hechos acreditados en el proceso, se desprende que la voluntad de las partes (los demandados JCC, EQR y FYS), estuvo claramente encaminada por un interés contrario al ordenamiento jurídico, configurándose así la causal de nulidad prevista en el artículo 219, inciso 4) del Código Civil (Cuando su fin sea ilícito), por evidenciarse la existencia de propósitos comunes e ilícitos de las partes contratantes.</p> <p>6.3.9. Los demandados JCC y EQR, no obstante tener pleno conocimiento de que el predio materia de litigio ha sido anteriormente transferido a FYS y RMY (Véase Escritura Pública N° 8,347 -pág.8 y 9-), acceden a celebrar nuevamente y de mala fe un contrato de compraventa (materia de nulidad), esta vez, única y exclusivamente a favor de la demandada FYS; por lo que, se evidencia que los demandados JCC y EQR actuaron motivados por un fin ilícito, toda vez, que con dicho proceder afectan el derecho de propiedad del demandante.</p> <p>6.3.10. Además, se tiene que los referidos demandados JCC y EQR fueron declarados rebeldes, por lo que, es aplicable lo dispuesto por el artículo 461° del Código Procesal Civil.</p> <p>6.3.11. De otro lado, la demandada FYS -igualmente tenía pleno conocimiento de que el predio materia de litigio, había sido transferido - con anterioridad- a EY (Véase Escritura Pública 1,148, pág.10-11) y a pesar de ello, celebró -nuevamente- otro contrato de compraventa (materia de nulidad) con sus codemandados, adquiriendo el mismo predio materia de litigio, más un pequeña extensión de área; lo que evidentemente acarrea una conducta ilícita, por cuanto pretende afectar el derecho de propiedad del demandante, esto es la titularidad que ya tenía del “lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 160.00 m2”.</p> <p>6.3.12. Si bien la demandada FYS, al contestar la demanda, alega que en el fondo pretendió adquirir tan solo una pequeña extensión, distinto al predio materia de litigio, sin embargo, dicho argumento carece de certeza, atendiendo que en la Escritura Pública N° 5317, del 23 de diciembre de 2015 (Pág.3-4), expresamente se ha señalado que se transfiere el “lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del Altiplano, predio que tiene un área de 197.00 m2 (Ciento noventa y siete con 00/100 metros cuadrados)”, difiriendo tan solo en el área, extremo que será analizado más adelante.</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>6.3.13. En consecuencia, en atención a lo expuesto anteriormente los demandados han celebrado el acto jurídico de compra venta del predio sub litis, el día 23 de diciembre de 2015, en connivencia con el único propósito de perjudicar al demandante despojándolo del predio sub litis.</p> <p>6.3.14. Sobre la nulidad del acto jurídico por la causal contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 219°, inciso 8 del Código Civil). Conforme se ha analizado y evidenciado líneas arriba se tiene que la compraventa celebrada el 23 de diciembre de 2015, contenida en la Escritura Pública N° 5317 (Pág.03), afecta también los principios rectores de un ordenamiento jurídico, así como ve mermado los intereses de una sociedad organizada, toda vez que no está permitido celebrar compraventas perjudicando directamente derechos de otras personas, en este caso el derecho de propiedad. Por lo tanto, corresponde desestimar el agravio invocado por el apelante, al señalar que no existe ninguna causal para declarar la nulidad del acto jurídico cuestionado, pero conforme se ha evidenciado si concurre la precitada causal.</p> <p>6.3.15. Sobre la nulidad del acto jurídico por la causal de imposibilidad jurídica (artículo 219°, inciso 3 del Código Civil). El Juez de primera instancia para amparar esta causal ha señalado –esencialmente y de forma genérica- que en el plano de la realidad jurídica el acto jurídico previo no existe y por tanto no se puede vender algo de lo que no se es propietario, esto es la demandada FYS no podía vender el bien materia de litis, justamente porque ya no era propietaria al momento de celebrar el acto jurídico materia nulidad, por haberlo transferido con anterioridad. Al respecto, corresponde efectuar las siguientes consideraciones: a) Al contrato de compraventa de bien ajeno no se le puede aplicar la nulidad por dicha causal, porque no es jurídicamente imposible su venta, pues está permitido válidamente su transferencia en nuestro ordenamiento jurídico, esto es, el artículo 1409.2 del Código Civil que establece: “La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: 2.- Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa” en concordancia con el artículo 1539 del mismo Código”. b) Siguiendo a la doctrina señalada en el considerando quinto de la presente sentencia, se debe tener en cuenta que el objeto del contrato son las prestaciones debidas, por ejemplo, en un contrato de compraventa el pago del precio y la transferencia de la propiedad sobre el bien, lo que ha ocurrido en el presente caso. c) Además, cabe precisar que el Código Civil peruano autoriza celebrar contratos sobre bienes ajenos, el fundamento de esta tesis reside en la naturaleza del contrato, como fuente de obligaciones, así como, en la no prohibición de obligarse a transferir bienes ajenos; por tanto, es rescindible a solicitud del comprador e inoponible para</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>el propietario o titular del derecho de propiedad, debido a que el transferente carece de “legitimidad” 11 (entendida como poder de disposición); en esa perspectiva, la demanda de nulidad de acto jurídico, sustentada en la causal prevista por el artículo 219.3° del Código Civil, deviene en infundada, en aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil. 6.4. Con relación a los literales a), c), d) y parte del literal b), tenemos: Que, conforme a lo alegado por la apelante y lo verifico en autos, se tiene que cuando en la escritura pública del 23 de diciembre de 2015, se vende el lote de terreno semiurbano N° 18, Mz.G, de la futura habilitación anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, con un área de 197.00 m2, a favor de la codemandada FYS, debe entenderse que se transfiere de forma válida solo un área de 37.00 m2, siendo que los otros 160.00 m2 si es posible declararse la nulidad conforme a los argumentos y las causales antes esgrimidas, subsistiendo la compraventa del predio en litigio respecto del área de los treinta siete metros cuadrados. 6.5. En cuanto a la pretensión accesoria, al haberlo estimado declarar la nulidad parcial de la pretensión principal, corresponde también declarar la nulidad parcial de la Escritura Pública N° 5,317 del 23 de diciembre de 2015, que contiene el contrato de compra venta del predio sub litis, al haberse establecido que dicho contrato adolece de nulidad parcial, solo en el extremo que afecta el derecho de propiedad del demandante, esto es, el área de 160.00 M2 del lote N° 18, Mz.G, de la futura habilitación urbana, denominada anexo de la Urbanización Perla del Altiplano, que forma parte del predio rustico denominado Chejollani Gramapampa Pucro”, situado en la parcialidad Chilla, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno”; por lo que, también debe declararse la nulidad parcial de dicha escritura pública, solo en el extremo referido al área de 160.00 M2, debiendo entenderse que dicha escritura pública sólo es válida en cuanto comprende el área de los 37.00 m2.</p> <p>SETIMO. - COSTAS Y COSTOS: 7.1. El artículo 412° del Código Procesal Civil, prevé “La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. La condena en costas y costos se establece por cada instancia, pero si la resolución de segunda revoca la de primera, la parte vencida es condenada a reembolsar las costas y costos de ambas instancias (...); 7.2. En el presente caso, se advierte que la parte demandante ha tenido motivo suficiente para demandar, siendo que las pretensiones invocadas fueron amparadas; por lo que, corresponde ser asumida las costas y costos del proceso por la parte demandada.</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.5 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.

Anexo 6.6: Parte resolutive de la segunda sentencia – Nulidad de compra y venta

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9 - 10]
<p>Aplicación del Principio de Congruencia</p> <p>IV. DECISIÓN:</p> <p>Por las consideraciones expuestas; 1. DECLARARON fundado en parte el recurso de apelación formulado por la demandada FYS; 2. REVOCARON la sentencia apelada, contenida en la resolución N° 13, del 04 setiembre de 2019, que obra en las páginas 184-196 -en los extremos- que FALLA: “PRIMERO: Declarando FUNDADA la demanda sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA acumulativamente en forma objetiva, originaria y accesoria la NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE LO CONTIENE, instaurada por A en la vía del proceso de conocimiento, en contra de B, contenido en el escrito que obra de folios treinta y cinco al cincuenta, subsanada a folios cincuenta y ocho al cincuenta y nueve de autos. SEGUNDO: En consecuencia: a) DECLARO NULO y sin valor; el acto jurídico de compra venta de fecha 23 de diciembre del 2015, respecto del bien inmueble signado con el lote N° “18” de la manzana G, situado en la futura habilitación urbana denominada Anexo Perla del altiplano, predio que tiene un área de 160.00 M2, (ciento sesenta metros cuadrados), con un perímetro de 56.00 metros lineales. b) Igualmente nulo e ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 5317, de fecha 23 de diciembre del 2015 (otorgado por ante notario Jesús Suni). Con expresa condena de costas y costos del proceso”. Con lo demás que contiene. 3.</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. (Es completa) Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta (No se extralimita) /Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple</p> <p>5. Evidencian claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de</p>					X						

	<p>REFORMANDOLA, DECLARARON FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA, solo en los extremos referidos: 3.1. Nulidad parcial del Acto Jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N° 5,317 del 23 de diciembre de 2015, por la causal establecida en el inciso 4 y 8 del artículo 219° (fin ilícito y por atentar el orden público y las buenas costumbres) del Código Civil, a, solo en el extremo que afecta el derecho de propiedad del demandante, PRECISÁNDOSE, que queda vigente y subsistente dicho acto jurídico de compra venta con relación al área de 37 m2, que es de propiedad de la demandada. 3.2. Declarar la nulidad parcial de la escritura pública N° 5,317, solo en el extremo del área de 160.00 M2, 4. DECLARARON INFUNDADA la demanda por la causal establecida en el inciso 3 del artículo 219° (objeto jurídicamente imposible) del Código Civil. 5. Se notifique y devuelva el presente expediente al Juzgado de Origen, una vez consentida o ejecutoriada sea la presente.</p>	<p>tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>											
<p>Descripción de la decisión</p>		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>			<p>X</p>								<p>9</p>

Fuente: Expediente N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01

El anexo 6.6 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión fueron de rango muy alta, y muy alta calidad, respectivamente.

ANEXO 7

DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado **DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO** el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado: **CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE NULIDAD COMPRA Y VENTA; EXPEDIENTE N°00400-2018-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE PUNO. 2024:** declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpla con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico similar. También declaro que al examinar las sentencias tuve acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, estos datos se protegen para preservar su identidad y sus derechos constitucionales. El análisis de las sentencias tiene como sustento jurídico la norma del artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente, declaro que la presente investigación es auténtica, y es el resultado de un trabajo personal, elaborado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual. Las fuentes usadas están en las citas y demás datos en las referencias bibliográficas conforme orienta las normas APA. Para los fines que corresponda se suscribe y se estampa la huella digital la misma que se encuentra registrada en el DNI.

Para actualizar el compromiso ético se incorpora el reglamento de integridad científica en la investigación versión 001, Actualizado por Consejo Universitario con Resolución N° 0277- 2024-CU-ULADECH Católica, de fecha 24 de mayo del 2024,

Artículo 5. Principios éticos: Indica que para todas las actividades de investigación realizadas en la ULADECH los principios éticos que las rigen son:


- a. Respeto y protección de los derechos de los intervinientes: su dignidad, privacidad y diversidad cultural.
- b. Cuidado del medio ambiente: respetando el entorno, protección de especies y preservación de la biodiversidad y naturaleza.
- c. Libre participación por propia voluntad: estar informado de los propósitos y finalidades de la investigación en la que participan de tal manera que se exprese de forma inequívoca su voluntad libre y específica.
- d. Beneficencia, no maleficencia: durante la investigación y con los hallazgos encontrados asegurando el bienestar de los participantes a través de la aplicación de los

preceptos de no causar daño, reducir efectos adversos posibles y maximizar los beneficios.

e. Integridad y honestidad: que permita la objetividad imparcialidad y transparencia en la difusión responsable de la investigación.

f. Justicia: a través de un juicio razonable y ponderable que permita la toma de precauciones y limite los sesgos, así también, el trato equitativo con todos los participantes.

Chimbote, 24 de junio del 2024



ABDON CRUZ HUACASI

N° DE DNI:

N° DE ORCID: 000-0001-6993-2015

N° DE CÓDIGO DEL ESTUDIANTE: 6906181072