

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE ANEXA PUNO - JR. CUSCO Nº 232 / PLAZA DE ARMAS, Secretario: GOMEZ MAYDANA Tatiana Marisol FAU 20448626114 soft
Fecha: 31/07/2024 17:34:20, Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial: PUNO / PUNO, FIRMA DIGITAL



EXPEDIENTE : 00322-2024-0-2101-JR-CI-01.
JUEZ : [REDACTED]
ESPECIALISTA : [REDACTED]
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.
DEMANDANTE : MINISTERIO DE EDUCACIÓN
DEMANDADOS : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SENTENCIA N° 095 - 2024 - CI.

RESOLUCIÓN N° 09

Puno, treinta de julio de dos mil veinticuatro.

Ratio: “[...] el acto jurídico materia de análisis contiene un objeto jurídicamente imposible, esto es la transferencia de propiedad de un bien ajeno, sobre el cual los vendedores no tienen legitimado tal derecho y tampoco se subsume en el supuesto legal de venta de bien ajeno regulado por los artículos 1409º numeral 2) y 1537º del Código Civil que requiere el conocimiento del **comprador** que su vendedor no es propietario, lo que no ocurre en el caso de autos.”

I.- ASUNTO A RESOLVER:

Viene a este Juzgado la demanda de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** promovida por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** representado por su **PROCURADORA PUBLICA** [REDACTED] en contra de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

II.- ANTECEDENTES RELEVANTES:

2.1.- DEMANDA.- Mediante escrito de demanda^[fs.03-27] de fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, la entidad accionante invoca el siguiente **PETITORIO: PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL.-** “Se declare la nulidad del Acto Jurídico de la Minuta fechada en Azángaro el 09 de octubre de 2014, mediante el cual el señor [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED] transfieren el dominio de un inmueble a favor de [REDACTED], con un área de 200 m2, ubicado en Fundo Salcedo Lote N° 09 de la Mz. J-4 de la Zona 05, del distrito, provincia y departamento de Puno; ello por las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 219° del Código Civil.” **SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL.-** “Se declare la Nulidad del acto jurídico de la Escritura Pública de Compraventa N° 608, de fecha 22 de octubre de 2014, otorgada ante Notario Público [REDACTED] por [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED] a favor de [REDACTED] que formalizaron y concedieron carácter público a la Minuta de fecha 09 de octubre de 2014; ello por las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 219° del Código Civil”. **PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA Y SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL.-** “La restitución del espacio de terreno objeto de compraventa mediante la Escritura Pública N° 608, de fecha 22 de octubre de 2014, esto es, el inmueble con un área de 200 m2, ubicado en el Fundo Salcedo Lote N° 09 de la Mz. J-4 de la Zona 05, del distrito, provincia y departamento de Puno.”; De manera resumida expone los siguientes **FUNDAMENTOS FÁCTICOS:** **Sobre la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 608 de Compraventa de fecha 22 de octubre de 2014, conforme a lo previsto en el artículo 219 inciso 3 del Código Civil.- a)** Que, el inmueble, con un área de 738 Hectáreas, predio rústico denominado Fundo Salcedo, ubicado en la ciudad de Puno, provincia y departamento de Puno es de propiedad del Ministerio de Educación, conforme consta en el asiento C00001, Rubro: Títulos de Dominio, de la Partida registral N° 05006396 [antes Ficha N° 1044] de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna - Oficina Registral Puno, inmueble destinado para el sector Educación para el funcionamiento del Instituto Tecnológico Público “José Antonio Encinas”, la Institución Educativa Santa Rosa, entre otros.; **b)** Que, con fecha 06 de setiembre de 1988 el Notario de Puno [REDACTED] ha Protocolizado la Escritura Pública de Compraventa de fecha 17 de octubre de 1977, mediante el cual el padre [REDACTED], según se afirma, en su condición de propietario y poseedor del Fundo Salcedo, vende a don [REDACTED] y esposa [REDACTED] el inmueble fundo rústico denominado Quiviani CondoriniTajamaluni -Tarapujo Pata - Tilata Pampa, con un área de 350 Hectáreas por el precio de siete mil soles oro.; **c)** Que, la Escritura Pública de Protocolización de fecha 06 de setiembre de 1988, respecto de la compraventa de fecha 17 de octubre de 1977 otorgado presuntamente por [REDACTED] a favor de N [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], ha sido declarado falso judicialmente, conforme consta en las siguientes Resoluciones Judiciales, emitidas en el proceso penal iniciado por la Fiscalía Provincial Especializada contra la Criminalidad Organizada de Puno en contra del imputado [REDACTED] y otros por el

delito de uso de documentos falsos, tramitado ante el 3° Juzgado Unipersonal de Puno y signado con número de Expediente 01739-2016-4-2101-JR-PE-02 y sentencia de vista 203-2019 contenida en la Resolución N° 40 de fecha 02 de octubre de 2019 emitida por la Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Puno, mediante el cual se confirma la sentencia penal condenatoria a [REDACTED]; **d]** Que, pese a que judicialmente ha sido declarada falso la Escritura Pública de Protocolización de fecha 06 de setiembre de 1988 [respecto de la compraventa de fecha 17 de octubre de 1977 otorgado presuntamente por [REDACTED] a favor de [REDACTED] y esposa [REDACTED] en relación al inmueble, con un área de 350 Has, denominado Quiviani Condorini Tajamulani Tarapuju Pata y Quiviani Tilata Pampa; el sentenciado [REDACTED] y su cónyuge han suscrito contratos de compraventa respecto de áreas de terreno ubicadas dentro del predio antes descrito, cuyo dominio registral le corresponde al Ministerio de Educación.; **e]** Que, siendo así el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compraventa N° 443-2014 de fecha 11 de octubre de 2014 a [REDACTED], respecto del inmueble, con un área de 200 m2, ubicado en Fundo Salcedo Lote N° 09 de la Mz. J-4 de la zona 05, distrito, provincia y departamento de Puno es nulo, de conformidad con el art. 219 inciso 3 del Código Civil; toda vez que el vendedor utilizando un documento, declarado judicialmente falso, ha transferido un bien cuyo presunto propietario no tiene el dominio ni la titularidad del mismo.; **f]** Que, como consecuencia de las declaraciones de nulidad señaladas precedentemente, se ordene la restitución del predio objeto del contrato de compraventa señalado en la pretensión principal, esto es, el predio ubicado en Fundo Salcedo Lote N° 09 de la Mz. J-4 de la zona 05, del distrito, provincia y departamento de Puno; debiéndose tener presente que el artículo 590° del Código Procesal Civil. **FUNDAMENTOS JURÍDICOS.** Artículos 47°, 73°, 139° de la Constitución Política del Estado; artículos 140°. 2019° inciso 3) y 4) del Código Civil.

2.2.- ADMISORIO: Mediante Resolución N° 01^[fs.132-134] de fecha nueve de abril de dos mil veinticuatro, se admitió a trámite la demanda.

2.3.- REBELDÍA: Mediante Resolución N° 03^[fs.151-152] de fecha cuatro de junio del de dos mil veinticuatro, se declara la Rebeldía de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED]

2.4.- SANEAMIENTO PROCESAL: Mediante Resolución N° 04^[fs.156-158] de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, dictada en acto de audiencia preliminar se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y en consecuencia saneada el proceso.

2.6.- PUNTOS CONTROVERTIDOS: Mediante Resolución N° 06^[fs.158-159] de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, dictada en acto de

audiencia preliminar, se estableció los puntos o extremos que serán materia de análisis, probanza y pronunciamiento judicial.

2.7.-SANEAMIENTO PROBATORIO: Mediante Resolución N° 07_[fs.159-160] de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, dictada en acto de audiencia preliminar, se admitió a trámite los medios probatorios ofrecidos por las partes, que serán valorados en la presente sentencia.

2.8.- JUZGAMIENTO ANTICIPADO: Mediante Resolución N° 08_[fs.160-161] de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, dictada en acto de audiencia preliminar, se dispuso el juzgamiento anticipado, y se prescindió de la audiencia de pruebas y se dio por actuados los medios de prueba, se recibió los alegatos finales y se hizo conocer el sentido del fallo.

III.- CONSIDERACIONES GENERALES:

§. Tutela jurisdiccional efectiva:

3.1.- *“El derecho a la tutela jurisdiccional es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente; y como quedó dicho, el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales. A diferencia de lo que ocurre en otras constituciones, la nuestra no alude al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Sin embargo, en modo alguno puede concebirse que nuestra Carta Fundamental tan sólo garantice un proceso intrínsecamente correcto y leal, justo sobre el plano de las modalidades de su tránsito, sino también [...] capaz de consentir los resultados alcanzados, con rapidez y efectividad”* ^[1].

3.2.- El debido proceso, comporta el derecho de los justiciables a un proceso judicial sin postergaciones, retrasos, alteraciones o deformaciones, durante el camino, devenir o desenvolvimiento lógico procesal del mismo; que desvirtúen su finalidad que es la justicia. Consecuentemente, queda claro que, *prima facie*, el derecho que tienen los justiciables a un derecho justamente debido. Ubicándose el debido proceso, en el espacio comprendido, entre la tutela jurisdiccional y la efectividad de la misma.

§. Finalidad del proceso:

3.3.- El proceso tiene por finalidad concreta resolver un conflicto de intereses haciendo efectivo los derechos sustanciales, finalidad que puede ser alcanzada por las partes mediante la autocomposición o a falta de ella mediante la sentencia que emite el juzgador, basada en la convicción que le han generado las pruebas aportadas por las partes o incorporadas de oficio; siendo que su base es la actividad dialéctica de afirmaciones y negociaciones que las defensas

^{1]} Exp. N° 010-2002-AI/TC.

llevan al cauce procesal. La sentencia que se emite en un proceso descansa inevitablemente en la actividad de las partes y en la convicción del Juez, para alcanzar su finalidad en forma adecuada.

§. Naturaleza de las normas procesales.

3.4.- Las normas procesales, por su propia naturaleza son de orden público consiguientemente de obligatorio cumplimiento. Es así que, uno de los principios consagrados por nuestro Ordenamiento Jurídico Procesal Civil, es el Principio de Vinculación y Formalidad previsto en el artículo IX^[2] del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en virtud del cual las normas procesales contenidas en dicho cuerpo legal, son de carácter imperativo, de allí que todo acto procesal debe cumplir con los requisitos exigidos para lograr su finalidad.

§. Finalidad del proceso:

3.5.- El proceso tiene por finalidad concreta resolver un conflicto de intereses haciendo efectivo los derechos sustanciales, finalidad que puede ser alcanzada por las partes mediante la autocomposición o a falta de ella mediante la sentencia que emite el juzgador, basada en la convicción que le han generado las pruebas aportadas por las partes o incorporadas de oficio; siendo que su base es la actividad dialéctica de afirmaciones y negociaciones que las defensas llevan al cauce procesal. La sentencia que se emite en un proceso descansa inevitablemente en la actividad de las partes y en la convicción del Juez, para alcanzar su finalidad en forma adecuada.

§. Prueba y el deber de probar.-

3.6.- El derecho a probar, está contenido en el derecho fundamental al debido proceso, reconocido por el artículo 139 inciso 3)^[3] de la Constitución, que consiste en el derecho al ofrecimiento, admisión, actuación y valoración de sus pruebas^[4] que en el presente caso están garantizados, así el

²⁾ **Artículo IX.-** Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada.

³⁾ **Artículo 139.-** Principios de la Administración de Justicia.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: **3.** La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

⁴⁾ 3).- El derecho a probar es uno de los componentes elementales del derecho a la tutela procesal efectiva, pues, como ya lo ha señalado este Tribunal en la sentencia recaída en el Expediente N.º 010-2002-AI, constituye un elemento implícito de tal derecho. 6).- Por tanto, existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa. Así, por ejemplo, el artículo 188º del Código Procesal Civil establece 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. Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La

artículo 196^[5] del Código Procesal Civil, establece que la carga de la prueba reside en el que invoca hechos y en el caso concreto, ambas partes han ofrecido medios probatorios que previo saneamiento han sido admitidos y que serán materia de evaluación y valoración por este Juzgado conforme lo establece el artículo 197^[6] en concordancia con la finalidad de la prueba establecida en el artículo 188^[7] del Código Procesal Civil.

§. Nulidad del acto jurídico.

3.7.- El acto Jurídico o negocio jurídico, trascendiendo su diferenciación doctrinal ampliamente desarrollado y de conocimiento ineludible en la comunidad jurídica; son figuras jurídicas que no guardan una relación de sinonimia conceptual, pero debe de reconocerse que se trata de nociones con el mismo objetivo [8].

3.8.- En este sentido tentando una definición práctica que permita delimitar el riesgo interpretativo a fin de solucionar el presente conflicto de intereses, debo asumir que el acto o negocio jurídico constituye un supuesto de hecho, al cual la ley le atribuye efectos jurídicos en concordancia con los efectos prácticos buscados por las partes o por el declarante; supuesto de hecho que una vez materializado en la realidad social, produce consecuencias jurídicas que la ley atribuye como respuesta a la realización o materialización del supuesto de hecho, consecuencias o efectos jurídicos que son atribuidos por la ley como respuesta teniendo en cuenta el efecto práctico buscado por los sujetos^[9].

3.9.- El acto Jurídico es el acto humano, lícito, con manifestación de voluntad, destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; el Código Civil, al referirse al Acto jurídico, optó por la teoría francesa, definiéndolo de la siguiente manera: *“El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez requiere: 1.] Agente capaz. 2.] Objeto física y jurídicamente posible. 3.] Fin lícito. 4.] Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”* [10].

valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado. [STC. N° 3997-2013-PHC/TC].

^{5]} **Artículo 196.-** Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

^{6]} **Artículo 197.-** Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

^{7]} **Artículo 188.-** 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.

^{8]} **LIZARDO TABOADA CORDOVA.** *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato; Editora Jurídica Grijley 2002.*

^{9]} *Ibíd*em pág. 148

^{10]} Los defensores de ésta teoría consideran que la voluntad o la manifestación de voluntad es la que produce efectos jurídicos, por el mismo hecho de que está destinada a la creación, regulación, modificación de relaciones jurídicas **patrimoniales y extrapatrimoniales.**

3.10.- Actualmente se entiende que el Acto jurídico tiene una estructura compuesta por **Presupuestos, Elementos y Requisitos** siendo estos requisitos indispensables para la existencia válida de cada acto jurídico, bastando que falte uno solo de ellos para que el acto no tenga validez ni eficacia.

3.11.- Todos los actos jurídicos pueden estar incurso en una causal de ineficacia, sea en su estructura o en su funcionamiento, así la doctrina nos dice que ésta puede ser Estructural o Funcional, entonces; La **ineficacia estructural** del Acto Jurídico es entendida como aquella que se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico, es decir, se trate de un acto jurídico afectado con un defecto en su estructura desde el momento mismo de su celebración o formación. Ya sea por la ausencia o la falta de algún presupuesto, elemento o requisito para la eficacia y validez del acto jurídico, mientras que la **ineficacia funcional** del Acto jurídico se da cuando existe un defecto en el funcionamiento del acto jurídico, es decir es un acto completamente perfecto en su estructura, sin embargo, no surtirá efectos **[no funcionará]** por la existencia de un defecto posterior a la formación del acto jurídico.

3.12.- En ese entender un efecto de la ineficacia estructural será la **nulidad**, sea absoluta o relativa, esta nulidad 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.

IV.- PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

4.1.- En audiencia preliminar, llevada a cabo en fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, se emitió la Resolución N° 06_[fs.158-159] donde se estableció los puntos que serán materia de análisis, probanza y pronunciamiento judicial, que son los siguientes:

i].- *Determinar si el acto jurídico de compraventa contenido en la minuta de fecha 09 de octubre de 2014 esta afecto de las causales de nulidad señaladas en los numerales 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil.*

ii].- *Determinar si el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública número **608** de fecha **22 de** octubre de 2014 está afecto de las causales de nulidad establecidas en los numerales 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil.*

iii].- *Determinar si acreditado lo anterior corresponde declarar la nulidad de los actos jurídicos referidos y los documentos que los contienen, esto es, la minuta y escritura pública.*

V.- CUESTIÓN JURÍDICA A RESOLVER:

5.1.- En el caso que nos ocupa, la entidad demandante **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**^[en adelante MINEDU] representado por su Procuradora, pretende que este Juzgado declare la nulidad del acto jurídico de compra venta de un área de terreno de **200 metros cuadrados** ubicados en el Fundo Salcedo signados como **Lote N° 09 de la Manzana J-4 de la Zona 05**, del distrito, provincia y región de Puno celebrado entre los demandados **NICANOR FLORES GÓMEZ** y su cónyuge **LEANDRA MAMANI AROAPA**^[vendedores] en favor de **FREDY PEREYRA CATACORA**^[comprador], acto jurídico contenido en dos documentos, el primero en la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la segunda en la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014** celebrada ante el demandado Notario Público de Azángaro **IVÁN FREDDY VILLAR GONZALES** y que estaría afecto de las causales de objeto jurídicamente imposible y finalidad ilícita^[numerales 3) y 4) del artículo 219° del Código Civil respectivamente].

VI.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS:

§. De las causales de nulidad invocadas.-

6.1.- *Prima facie*, del medio probatorio Ficha Registral N° 1044; Tomo 66; Asiento 1873 trasladado a la Partida Registral N° 05006396^[fs.29-39], [documento que no fue cuestionado por ninguno de los demandados, en consecuencia mantiene su eficacia probatoria], se tiene que la accionante MINEDU era propietaria del “[...] predio rústico denominado **Salcedo** ubicado en el cercado, Provincia y Departamento de Puno, la que tiene un área de 738 hectáreas, con 1,000 metros cuadrados: con las siguientes colindancias, por el Norte, con la propiedades de SAIS-Puno, Parcialidad de Checa y Otros; por el Oeste, con la propiedad de la comunidad campesina de Cancharani y otros: por el Sur, con la Comunidad campesina de Chimu y otros; por el Oeste, con la propiedad de la comunidad campesina de Jayllihuaya y otros[...]”, decimos que era propietaria, porque de la misma partida registral, específicamente en el asiento B00007^[fs.39] está inscrita la modificación del área cuyo texto es el siguiente “[...] El predio rústico inscrito en esta Partida Electrónica, queda reducido en cuanto a su área superficial, por haberse independizado: **1. PARCELA LOTE REMANENTE SUR**, con un área de **6.6938 Has**, en la Partida Nro. 11171896; **2. PARCELA ACCESO QUIVIANI**, con un área de **7.2900 Has**, en la Partida Nro. 11171897; **3. PARCELA LOTE CENTRO**, con un área de **179.0494 Has**, en la Partida Nro. 11171898. A favor del ESTADO PERUANO – MINISTERIO DE EDUCACIÓN, en virtud de lo establecido por el artículo 65 del Reglamento de Predios [...]”, ahora bien, la propiedad inicial en favor de la accionante está inscrita a su favor desde el 24 de marzo de 1995 adquiriendo publicidad registral y de conformidad al artículo 2012° del Código Civil es de conocimiento *erga omnes*, sin admitir prueba en contrario.

6.2.- Ahora bien, de la revisión del medio probatorio Testimonio de la escritura pública de Protocolización N° 3,763^[fs.42-47], se tiene que los

demandados [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED] habrían adquirido la propiedad en mayor proporción del área materia del presente proceso, así se advierte de la cláusula PRIMERO que consigna “Yo [REDACTED] siendo actual Propietario y poseedor del fundo Salcedo de administración doy en compraventa de transferencia a don [REDACTED] y esposa doña [REDACTED] de una parte del Fundo rústico denominado Quiviani Condorini-Tajamulani-Tarapujo Pata Tilata pampa, que está limitado por el Norte con Saleciendo don Bosco salcedo, por el Sur con la parcialidad de jayllihuaya y Cupullani, por el Este con Jayllihuaya y Benito Veliz por el Oeste con la quebrada de Jilata Salcedo[...], que tiene una extensión total de trescientos cincuenta hectáreas (350.Hectareas)[...]”, y es en mérito a la referida escritura de protocolización que los mencionados demandados transfirieron en favor de su codemandado el área de **200 metros cuadrados** a través de la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** contenida^[transcrita] en la **Escritura Pública N° 608-2014**^[fs.130-1131], [documento que no fue cuestionado por ninguno de los demandados, en consecuencia mantiene su eficacia probatoria], así se advierte de la cláusula PRIMERO que consigna “[...] **LOS VENDEDORES DECLARAN SER POSEEDORES Y PROPIETARIOS DEL INMUEBLE DENOMINADO QUIVIANI CONDORINI TAJAMULANI Y TARPULO PATA TILATA PAMPA UBICADO EN EL FUNDO SALCEDO[...]** QUE TIENE UN AREA DE **350 HAS. (TRECIENTOS CINCUENTA HECTAREAS)**; Y, CUYO MAYOR DETALLE OBRA EN LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA OTORGADO POR EL SEÑOR REVERENDO PADRE [REDACTED] PROTOCOLIZADO EN FECHA 06 DE SETIEMBRE DEL AÑO 1988, POR ANTE NOTARIO JULIO GARNICA ROSADO[...], y en la cláusula SEGUNDO expresa que los vendedores “[...] CONVIENEN EN LOTIZAR EL BIEN DESCRITO EN LA CLAUSULA ANTERIOR **SEGREGANDO** UNA PARTE DEL MISMO, SIGNADO COMO **LOTE 09 DE LA MANZANA “J-4” DE LA ZONA 5; [...]EN UN AREA DE 200 M2.[...]**”.

6.3.- Del fáctico de la demanda y del medio probatorio
Sentencia penal, contenida en la Resolución N° 32-2019^[fs.49-80] [documento que no fue cuestionado por ninguno de los demandados, en consecuencia mantiene su eficacia probatoria], de fecha 13 de febrero de 2019, se tiene que la Jueza del Tercer Juzgado Penal Unipersonal de la Corte Superior de Justicia de Puno, en el numeral 3.1.4 de la referida sentencia ha concluido “[...] sobre la falsedad de los documentos, se tiene: **a) Sobre la escritura de protocolización de fecha 03 de agosto de 1988 o 06 de setiembre de 1988, el Informe pericial grafotécnico N° 017/2016, [...] donde concluye: ‘que la firma a nombre de [REDACTED], suscrita en el documento Testimonio de Escritura de Protocolización ES FALSA es decir NO pertenecen a un mismo puño gráfico’,[...]. En consecuencia, dicho informe pericial permite concluir en la falsedad de la firma del Notario Público plasmada en el documento escritura de protocolización de fecha 03 de agosto de 1988 o 06 de setiembre de 1988. [...]**”, conclusión que ha servido para condenar al ahora demandado [REDACTED] así se advierte del ordinal TERCERO del fallo de la referida sentencia que señala “[...] **CONDENANDO** al acusado [REDACTED][...], en su calidad de **AUTOR** por la comisión del delito Contra la Fe Pública, en su modalidad de Falsificación de Documentos en General, en su forma de **USO DE DOCUMENTO PÚBLICO FALSO,[...]**”; sentencia que fuera confirmada mediante Sentencia de Vista N° 203-2019 contenida en la Resolución N°40-2019^[fs.82-99] de fecha dos de octubre de dos mil diecinueve, la

misma que fuera impugnada mediante recurso de casación que mediante Resolución N° 42^[fs.101-103] de fecha 21 de octubre de 2019 fue declarada inadmisibile, adquiriendo la calidad de cosa juzgada, documentos cuya eficacia probatoria, no fueron enervadas por los demandados, por tanto, son suficientes para resolver la causa.

6.4.- Como se tiene delimitado en el numeral 5.1 de la presente sentencia, el accionante cuestiona la validez del acto jurídico de compra venta del terreno de **200 metros cuadrados** contenido en la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014**, primero por la causal de objeto jurídicamente imposible regulado como tal, en el numeral 3) del artículo 219° del Código Civil que señala *“El acto jurídico es nulo: [...] 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.”*, al respecto la **Corte Suprema en la Casación N° 338- 2011-Arequipa**, ha señalado que: *“[...], el acto jurídico[...] es jurídicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas sea porque se dirigen a la consecuencia de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico o porque no se toman en cuenta algunos presupuestos exigidos por el propio ordenamiento jurídico para la obtención de un resultado. [...]”*, en el caso de autos, del fáctico de la demanda y lo referido en los párrafos que preceden, se tiene que los demandados [REDACTED] y su cónyuge L [REDACTED] arrogándose titularidad en mayor proporción del área materia de venta en los documentos cuestionados, otorgaron en calidad de compra venta un área de **200 metros cuadrados** en favor de su codemandado [REDACTED] con pleno conocimiento de que tal titularidad no era cierta, dolo que ya fue analizada en el proceso penal referido precedentemente, por tanto, el acto jurídico materia de análisis contiene un objeto jurídicamente imposible, esto es la transferencia de propiedad de un bien ajeno, sobre el cual los vendedores no tienen legitimado tal derecho y tampoco se subsume en el supuesto legal de venta de bien ajeno regulado por los artículo 1409ª numeral 2) y 1537° del Código Civil que requiere el conocimiento del **comprador** que su vendedor no es propietario, lo que no ocurre en el caso de autos, porque de los mismos documentos se advierte que vendieron reputándose legítimos propietarios e invocando un documento público, que producto de un proceso penal y mediante sentencia judicial se concluyó que era falso, en consecuencia, en el presente caso queda acreditada la configuración de la causal invocada, corroborada además por la **Corte Suprema, cuando en la Casación N° 122-2020-Cusco**, en un caso análogo ha señalado que: *“[...], de la minuta insertada señala ser propietario del inmueble [...], es decir actúa con dolo, y no así con una intención de adquirir el bien ajeno para posteriormente entregarlo al vendedor [...]; consiguientemente, ya no se está en el supuesto previsto del artículo 1409 apartado 2 del Código Civil y al no tener amparo legal, es evidente que la compraventa deviene en una imposibilidad, jurídica, toda vez que no es permitida la venta de bien ajeno haciéndolo pasar como suyo en el momento de la celebración del acto jurídico, por consiguiente se concluye que el acto jurídico cuestionado se encuentra incurso en la causal de nulidad prevista en el numeral 3 del*

artículo 219 del Código civil, específicamente en cuanto a la imposibilidad jurídica, [...]”, por tanto la demanda debe ser estimada en este extremo.

6.5.- El accionante invoca también la configuración de la causal de ilicitud de la finalidad del acto jurídico, cuando señala que “[...] *el inmueble[...] que fue transferido[...]mediante Escritura Pública de Compraventa N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014, se encuentra dentro de otro inmueble, de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 05006396 (antes Ficha N° 1044) de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna – Oficina Registral Puno de propiedad del Ministerio de Educación[...]*”; así mismo, señala que el referido bien “[...], *es en realidad un bien de dominio público, ello en atención a su finalidad educativa. Cabe precisar que los bienes de dominio público se definen como aquellos inmuebles que se encuentran fuera del mercado y del comercio, [...]*”, respecto a la causal invocada, la Corte Suprema N° 2459-2002-Lambayeque ha señalado que: “[...] *la ilicitud del acto jurídico se produce cuando los efectos jurídicos generados por la manifestación de voluntad expresada en este, resultan ser reprobados por las normas de orden público y las buenas costumbres, [...]*”, sin perjuicio de ello, resulta importante anotar que para la configuración de la causal de fin ilícito, **no basta que el resultado del acto sea reprochado por el bloque normativo vigente, sino que durante su celebración este resultado haya sido querido por todos los sujetos partícipes de la celebración del acto**, caso contrario estaríamos frente a otra causal, de ese mismo parecer es la Corte Suprema, cuando en la Casación N° 579-2021 Lima ha señalado que “*La nulidad por fin ilícito se encuentra relacionada con el fin práctico que se pretende conseguir con el acto jurídico, siendo que dicha finalidad debe estar presente en todas las partes que celebran el acto para que se configure dicha causal.*”.

6.6.- Conforme al párrafo que precede, en el caso de autos, no se tiene admitido ni actuado medio probatorio que acredite que la demandada [REDACTED] [comprador], tenía conocimiento de la falsedad del título invocado por los vendedores y que aún así haya celebrado el contrato de compraventa, además que la minuta y escritura pública, fueron celebrados en fechas **09 de octubre de 2014** y **22 de octubre de 2014**, respectivamente, en cambio la sentencia penal, fue emitida el 13 de febrero de 2019, es decir que, el documento utilizado para la venta del bien [escritura de protocolización] fue encontrado falso con posterioridad a la celebración de la minuta y escritura pública cuestionadas en el presente proceso, por tanto, el referido demandado celebró el acto jurídico de compraventa de buena fe, presunción que no es enervado por ninguno de los medios probatorios admitidos y actuados en el presente proceso, consecuentemente **este Juzgado concluye que en la presente causa, de la falsedad del título de propiedad de los vendedores solo era conocido por estos, mas no por el comprador, en consecuencia no se configura la casual de finalidad ilícita que requiere el conocimiento de dicha finalidad de todos los partícipes de la celebración del acto.**

6.7.- Ahora bien, el accionante, invocó como pretensiones autónomas la nulidad del acto jurídico contenido en la **Minuta de fecha 09 de octubre**

de 2014, como también en la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014**, sin embargo, de la revisión de los documentos que fueron admitidos y actuados, no existen dichos documentos de forma individual, sino que la minuta existe transcrita y/o agregada a la escritura pública, sin embargo, al contener ambos documentos el mismo acto jurídico de compraventa, no existe necesidad de realizar el análisis de las causales invocadas para cada uno de los documentos señalados por el accionante, pues las causales que constituyen la ausencia de elementos estructurales del acto jurídico, más no del documento, por tanto, **se tiene determinado o resuelto el primer y segundo puntos controvertidos establecidos en la presente causa.**

§. De la nulidad del acto jurídico y los documentos que lo contienen.-

6.8.- Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 225° del Código Civil que señala *“No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo.”*, en el presente caso de conformidad a lo anotado en el numeral 6.4 de la presente sentencia, al estar acreditada la configuración de la causal de nulidad de objeto jurídicamente imposible, regulada en el numeral 3) del artículo 219°, corresponde que el acto jurídico de compra venta de un área de terreno de **200 metros cuadrados** ubicados en el Fundo Salcedo signados **como Lote N° 09 de la Manzana J-4 de la Zona 05**, del distrito, provincia y región de Puno celebrado entre los demandados [redacted] y su cónyuge [redacted] [vendedores] en favor de [redacted] [comprador], contenido en la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014** celebrada ante el demandado Notario Público de Azángaro [redacted] y de la misma forma los documentos que la contienen esto es la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014**. **Con lo que se tiene determinado o resuelto el tercer punto controvertido establecido en la presente causa.**

§. De las costas y costos.-

6.9.- Conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil las costas y costos están a cargo de la parte vencida, sin embargo, el mismo artículo establece la posibilidad de exonerar dicha condena, en el caso autos, a criterio del juzgado los demandados al ser declarados rebeldes, no han promovido ningún acto procesal tendiente a la dilación indebida del proceso o a su entorpecimiento, razón por la que en la presente causa deben ser exonerado de la condena de costas y costos procesales.

VII.- DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos supra, apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada, y conforme a lo preceptuado por el artículo 138° de la Constitución Política del Estado, impartiendo Justicia a Nombre de la Nación de quien emana esta potestad.

FALLO:

PRIMERO.- Declarando **FUNDADA en parte** la demanda de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** promovida por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** representado por su **PROCURADORA PUBLICA** N [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

SEGUNDO.- En consecuencia **DECLARO NULO** el acto jurídico de compra venta del **Lote N° 09 de la Manzana J-4 de la Zona 05**, del distrito, provincia y región de Puno contenido en la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014**, por estar afecto de la causal de objeto jurídicamente imposible regulado en el numeral 3) del artículo 219° del Código Civil; y **NULOS** también los documentos que lo contienen, esto es la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014** celebrados ante Notario Público de Azángaro I [REDACTED] [REDACTED].

TERCERO.- Declaro **INFUNDADA** la pretensión de nulidad del acto jurídico de compra venta del **Lote N° 09 de la Manzana J-4 de la Zona 05**, del distrito, provincia y región de Puno contenido en la **Minuta de fecha 09 de octubre de 2014** y la **Escritura Pública N° 608 de fecha 22 de octubre de 2014**, por la causal de finalidad ilícita, regulada en el numeral 4) del artículo 219° del Código Civil; **SIN COSTAS NI COSTOS**.

CUARTO.- Consentida o ejecutoriada sea la presente sentencia, **DISPONGO** que una copia certificada sea remitida al Notario Público de Azángaro [REDACTED] para su anotación respectiva, así mismo **DISPONGO** que el expediente sea remitido al Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Puno para su custodia. **Notifíquese** a las partes procesales, haciendo saber que tienen expedito el derecho de promover los actos procesales que estimen conveniente. **Tómese razón y Hágase Saber**.