

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
PRIMER JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILA

EXPEDIENTE : 156-05-0-3204-JM-CI-01

DEMANDANTE : COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSA LA MOLINA LTDA 403

DEMANDADO : ARENERA LA MOLINA SA

ASOCIACION VECINAL PIEDRA VIVA LA MOLINA

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISÉIS

La Molina, treinta de abril de dos mil quince

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 12 de abril de 2005, ante el Juzgado Mixto de la Molina y Cieneguilla, la COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSA LA MOLINA LTDA 403, interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra ARENERA LA MOLINA SA y ASOCIACION VECINAL PIEDRA VIVA LA MOLINA fundando su pedido, entre otros en los siguientes argumentos de hecho:

- Por contrato de compraventa contenido en la escritura de compraventa de fecha 15 de julio de 2000, Arenera La Molina SA transfiere en venta a Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina el terreno de 27 182.70m² ubicado a la altura del Km. 10.5 lado derecho de la carretera a Cieneguilla, en el distrito de La Molina, inmueble que forma parte del terreno erial de 172 132.30 m² que El Estado (anterior propietario) por medio del Ministerio de Vivienda y Construcción transfirió en venta a la Cooperativa de Vivienda MUSA La Molina Ltda. 403, por Resolución Ministerial No. 189-89-VC-5600 de fecha 28 de junio de 1989; señala que por efecto de esta venta, es la propietaria del terreno antes referido y los demandados han celebrado contrato de compraventa respecto de un terreno ajeno; por lo que, adolecería de falta de manifestación de voluntad y, además, el objeto es jurídicamente imposible y , su fin es ilícito.

- El referido contrato es nulo por cuanto los demandados no han cumplido con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Supremo No. 007-88-VC que exige para celebrar entre particulares contratos de transferencia de terrenos no habilitados la inserción en los contratos de la certificación negativa de la naturaleza eriaza del terreno objeto de transferencia expedida por la Dirección General de Bienes Nacionales bajo sanción de nulidad.

2.- Admitida a trámite la demanda mediante resolución uno de fojas 45, se corre traslado a la parte demandada; mediante escrito de fojas 72 a 84, Arenera La Molina SA contesta la demanda negándola y contradiciéndola solicitando que la demanda sea declarada infundada; mediante resolución cinco se tiene por contestada la demanda por esta parte.

3.- Por escrito de fojas 105 a 114 la Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina, contesta la demanda solicitando que la demanda sea declarada infundada, asimismo formula reconvención sobre mejor derecho de propiedad contra la demandante; mediante resolución cuatro se tiene por contestada la demanda por esta parte y mediante resolución seis se corre traslado de la reconvención formulada; mediante resolución ocho de fojas 183 se declara infundadas las excepciones deducidas por la codemandada Arenera La Molina SA, se ordena la acumulación de los proceso signados con número de expediente No. 24-04-CI y 25-04-CI, en consecuencia se deja sin efecto la resolución once expedida dentro del proceso 25-04-CI,

Cabe precisar que por escrito de fecha 29 de enero de 2004, en el proceso signado con el número 25-2004-CI, Alberto Demetrio Pajuelo Calero interpuso demanda contra la Arenera La Molina y la Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina, con la finalidad que se declare la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 15 de julio de 2000, precisando que el mismo es nulo por ser su objeto jurídicamente imposible, su finalidad ilícita, bajo los mismos argumentos expuesto en el proceso 156-05-0-3204-JM-CI-01

Por otro lado, por escrito de fecha 29 de enero de 2004, en el proceso signado con el número 24-2004-CI, Maximiliana Araujo Yangali, interpuso demanda contra la Arenera La Molina y la Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina, con la finalidad que se declare la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 15 de julio de 2000, precisando que el mismo es nulo por ser su objeto jurídicamente imposible, su finalidad ilícita, bajo los mismos argumentos expuesto en el proceso 156-05-0-3204-JM-CI-01

4.- Por resolución número ocho, emitida en el presente proceso, se declara saneado el proceso, citándose a las partes para la audiencia de conciliación o fijación de puntos controvertidos y saneamiento procesal; mediante resolución nueve de fojas 190 se tiene por absuelta la reconvención en rebeldía de la demandante; a fojas 243 obra el acta de audiencia de conciliación o fijación de puntos controvertidos continuada fojas 250; a fojas 276 obra el acta de audiencia de pruebas, y con los alegatos de las partes, se emitió la sentencia que obra de fojas 389 a 398.

5.- Concedida la respectiva apelación formulada por la parte demandada, dicha sentencia fue anulada, en dos oportunidades, por que, atendiendo a lo dispuesto por esta Sala, se procede a emitir nueva sentencia.

6.- Mediante Resolución Administrativa 138-2014- CE-PJ, dispuso la conversión del Juzgado Mixto de La Molina y Cieneguilla en el Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, motivo por el cual, esta sentencia es emitida por el Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, la cual, se emite en la fecha, en atención al reciente avocamiento de la magistrada que suscribe.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

1. Determinar si debe declararse la nulidad del acto jurídico consistente en el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre La Arenera La Molina S.A. como vendedora y la Asociación Vecinal Piedra Vida La Molina como compradora con fecha 15 de junio de 2000 y, la consiguiente nulidad de la escritura pública cuyo testimonio obra en autos de fojas 10 a fojas 22, testimonio que también ha sido anexado a las demandas respectivas de los procesos acumulados (pretensión principal)
2. Determinar si debe declararse el mejor derecho de propiedad respecto del mismo bien comprendido en el punto anterior a favor de la demandada Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina (pretensión principal de la reconvención)
3. Como consecuencia de lo anterior, la restitución de dicho inmueble a favor de la reconviniente y, el consiguiente desalojo de dicho inmueble, en la parte que está ocupando el reconvenido Alberto Demetrio Pajuelo Calero (pretensión accesoria a la reconvención).

III. CONSIDERANDOS

1. La manifestación de voluntad constituye uno de los requisitos elementales para la validez del acto jurídico tal como lo señala el artículo 140º del Código Civil, requisito sin el cual, estamos frente a un supuesto de nulidad, tal es así que el artículo 219º del Código Civil en su inciso 1º establece que los actos jurídicos son nulos cuando no ha existido manifestación de voluntad.
2. Al respecto, debe tenerse presente que el artículo ciento cuarenta del Código Civil señala que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
3. Por lo que, corresponde a esta judicatura determinar si el acto jurídico constituido por el contrato de compraventa contenido en la escritura de compraventa de fecha 15 de

julio de 2000, mediante el cual, Arenera La Molina SA transfiere en venta a Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina ha incurrido en causal de nulidad que torne inválido la misma.

4. Bajo los mismos argumentos y respecto a este punto la codemandada Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina contesta la demanda señalando además haber adquirido la propiedad al amparo del artículo 923° del Código Civil, del principio de Publicidad y del Principio de Buena Fe Registral previsto en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil; consecuentemente, manifiesta, su título ha quedado consolidado y es oponible erga omnes;
5. Conforme al artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”; y en ejercicio de ello el recurrente interpone la demanda solicitando la declaración de nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa contenido en la escritura de compraventa de fecha 15 de julio de 2000, mediante el cual, Arenera La Molina SA transfiere en venta a Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina, el terreno de 27 182.70m² ubicado a la altura del Km. 10.5 lado derecho de la carretera a Cieneguilla, en el distrito de La Molina.
6. Refieren los demandantes en los tres procesos, que el inmueble cuya nulidad solicita forma parte del terreno eriazo de 172, 132. 30 m² que el Estado le trasfirió en venta, por Resolución Ministerial N° 189-89-VC-5600 de fecha 28 de junio de 1989; sin embargo, cuando gestionó la inscripción a su favor, solamente encontró que parte de este terreno aparecía inscrito a nombre de la Municipalidad de Lima, por lo que, a dicha fecha no existía ninguna inscripción a nombre de la Arenera La Molina S. A., siendo necesaria una demanda para cancelar la inscripción a nombre de la Municipalidad, demanda que fue amparada por el Quinto Juzgado Civil Transitorio de Lima, reconociendo la titularidad del terreno en favor del demandante, por lo que, el contrato celebrado entre los demandados devendría en nulo, al tratarse de una terreno ajeno, el cual, además no ha considerado que los demandados debían cumplir con la exigencia establecida en el Decreto Supremo N° 007-88-VC de fecha 31 de mayo de 1988, que exige como requisito para la celebración de contratos la certificación negativa de naturaleza eriaza del terreno.
7. La codemandada Arenera La Molina SA -parte que transfiere el bien- manifiesta en su contestación de demanda que fue en ejercicio de su legítimo y constitucional derecho de propiedad que dispuso de la venta del referido bien por ser de su propiedad respecto del área de 27,182.70m² ubicado a la altura del kilómetro 10.5 lado derecho de la carretera a Cieneguilla, área que forma parte de un área mayor inscrita en el asiento 25 de fojas 47 del tomo 1076 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

8. Asimismo, señala que la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el proceso de amparo en el expediente 476-2002-AA-TC reafirma su derecho legítimo y constitucional a la propiedad pues declara inaplicable a esta parte la Resolución Ministerial No. 189-89-VC-5600, resolución en la que ampara su derecho la parte demandante; y más aún cuando su derecho de propiedad se encuentra se encuentra inscrito en los Registros Públicos, tanto la sub división como su independización, en el Asiento B0009 y B00010 de la Partida Electrónica No. 11098483.
9. El Doctor Lizardo Taboada^[1] precisa que la declaración de voluntad requiere para su configuración de dos voluntades: la voluntad declarada, que es lo que aparece expresado en la conducta en que consiste la misma declaración, es decir, el contenido del negocio, y la voluntad de declarar, que a su vez incorpora dos tipos de voluntad: la voluntad del acto externo, esto es, de la conducta en que consiste la propia declaración y el contenido del valor declaratorio de dicha conducta, resultando que faltará manifestación de voluntad del agente, en cualquiera de los supuestos en que falten tanto la voluntad declarada como la voluntad de declarar.
10. De la lectura de los artículos referidos y la doctrina civil, podemos establecer que un acto jurídico adolece de nulidad cuando el agente no haya manifestado su voluntad de realizar el acto jurídico afectado.
11. Adicionalmente a ello, la norma sustantiva exige que el objeto del acto jurídico deba ser física y/o jurídicamente posible y determinable. La exigencia de la posibilidad física o jurídica, para la validez del acto jurídico, implica que el bien esté dentro del comercio de los hombres. Es decir, no será un objeto física o jurídicamente posible si el bien estuviera fuera del comercio y la actividad económica. La posibilidad jurídica está referida a la conformidad de la relación jurídica con el ordenamiento jurídico.
12. Adicionalmente, el Código Civil no establece la nulidad del negocio jurídico por falta de causa, sino solamente por ilicitud de la misma. La causa es ilícita cuando resulta contraria a las normas imperativas o a las buenas costumbres.
13. En el presente proceso se observa claramente que la intención de las partes fue celebrar el contrato de compra venta cuestionado a fin de producir los efectos traslativos que conlleva la venta de la propiedad; en él la voluntad se ha formado voluntariamente, con voluntad manifestada y correlacionada con los efectos que los sujetos del contrato han querido producir, en tal sentido, respecto a este elemento, el acto jurídico se encuentra válidamente constituido.
14. Por otro lado, respecto a que su objeto es jurídicamente imposible por tratarse de un bien ajeno, debemos indicar que el Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre las partes demandadas de fecha 15 de julio de 2000 se celebró en virtud del derecho de propiedad alegado por los codemandados Arenera La Molina SA conforme se tiene

acreditado con la Partida Registral No. 11098483 cuya copia certificada obra en autos de fojas 92 a 95; si bien mediante Resolución Directoral No. 189-89-VC-5600 de fecha 28 de junio de 1989, el Ministerio de Vivienda transfirió en venta a la demandante el terreno de 172 132.30m² dentro del cual se encuentra el inmueble materia de Litis, lo cual, fue reconocido por la sentencia de fecha 25 de octubre de 1995, emitida por el Quinto Juzgado Civil de Lima, que ordena la cancelación del asiento de inscripción del terreno de 42,761.11 m², sentencia que quedo consentida, y, por ende, la calidad de cosa juzgada.

15. La cosa juzgada es una institución jurídica procesal mediante la cual se otorga a las decisiones instituidas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas, ello, por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica; sin embargo, la fuerza vinculante de la cosa juzgada se encuentra limitada a quienes plasmaron la litis como parte o intervenientes dentro del proceso, es decir, produce efecto Inter partes.
16. De lo expuesto, se puede colegir que si bien mediante la sentencia emitida por el Quinto Juzgado Civil de Lima, se reconoce un derecho de propiedad sobre un predio de mayor extensión, esta no es oponible a la parte demandada, más aún si mediante sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 29 de enero de 2003 (Exp. N° 476-2002-AA/TC), cuya copia obra en autos de fojas 64 a 66, se declaró inaplicable a la codemandada Arenera La Molina SA la Resolución Ministerial No. 189-89-VC-5600 de fecha 28 de junio de 1989, así como el artículo 4° del Decreto de Urgencia No. 014-2000 de fecha diez de marzo de 2000 – que dispone la inscripción de los terrenos revertidos al dominio del Estado – y el artículo 8° del Decreto Supremo No. 007-2000-PCM de fecha diez de abril de 2000; por consiguiente, al momento de la celebración del contrato de compra venta materia de nulidad, los codemandados Arenera La Molina SA actuaron en pleno ejercicio de su derecho de propiedad con lo cual la aseveración de la demandante con respecto a que el objeto es jurídicamente imposible por tratarse de un bien ajeno de propiedad de la accionante, resulta desvirtuada.
17. Respecto a la causal alegada de fin ilícito del contrato, debemos señalar que no obra en autos, el medio que acredite que el acto jurídico haya sido celebrado en forma ilícita o que se haya vendido un bien ajeno como alega la parte accionante, por lo que, debe desestimarse la nulidad formulada por la causal invocada.
18. De otro lado, respecto a lo expuesto por la parte, quien refiere que el acto jurídico carece de la forma prescrita bajo sanción de nulidad en virtud de lo establecido en el artículo 140° inciso 4, por cuanto le falta la inserción de la certificación negativa de la naturaleza eriaza del terreno objeto de transferencia que exige el artículo 6° del Decreto Supremo No. 007-88-VC bajo sanción de nulidad; se tiene que, en la

ejecutoria emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha 17 de marzo de 2001, que obra en autos de fojas 475 a 477, se ha considerado:

“Sexto.- Que en tal sentido, al cuestionar la demandante la validez del acto jurídico por el que se transfirió el terreno de 27,182.70 metros cuadrados ubicado a la altura del km. 10.5 lado derecho de la carretera a Cieneguilla en el distrito de La Molina suscrito por Arenera La Molina S.A. y Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina amparándose en el hecho de que se incumplió una formalidad requerida para su procedencia dada su calidad de eriaco que el mismo ostenta y haciendo valer como único título para sustentar su pretensión la Resolución Ministerial N° 189-89-VC-5600, este Colegiado advierte que tal cuestión en torno a la naturaleza eriaca del terreno ya ha sido dilucidada en la precitada sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 476-2002-AA/TC) como también lo atinente a la calidad de título de dicha resolución ministerial (la cual fue declarada inaplicable a Arenera La Molina Sociedad Anónima y sus litisconsortes en dicho proceso constitucional) dejándose expresa constancia del derecho de propiedad que sobre el área no revertida le corresponde a ellos”; concluyendo seguidamente así: “...por lo que al no haber aportado el actor mayor medio probatorio que cree certeza en torno a la fundabilidad de su pretensión debe en consecuencia desestimarse la misma de conformidad con el artículo 196º del Código procesal Civil.”

En consecuencia, la demanda debe ser desestimada.

PRETENSIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD:

1. Así, haciendo un análisis de los argumentos expuestos por la partes; y, los respectivos medios probatorios, que en lo pertinente han sido expuestos al momento de evaluar la controversia en torno a la alegada nulidad de acto jurídico, se tiene que la reconvenida Cooperativa de Vivienda Musa Ltda. N° 403, funda su título de propiedad en la citada Resolución Ministerial N° 189-89-VC-5600 de fecha 28-06-1989, cuya copia certificada obra a fojas 03. Al respecto se debe señalar que, tal como se expone en el fundamento 16 que antecede, esta Resolución Ministerial no es aplicable a la Arenera La Molina S.A. en virtud de la sentencia expedida por el Tribunal Constitucional (Exp. N° 476-2002-AA/TC, cuya copia obra en autos de fojas 64 a 66), por consiguiente, el título de la Arenera, se ha mantenido vigente a su nombre hasta su transferencia a favor de la reconveniente Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina.
2. La pretensión principal postulada en la reconvenición reside en el mejor derecho de propiedad, denominada también declarativa de dominio o declaración de certeza de propiedad, que tiene por objeto se declare que una de las partes ostenta a su favor, y en definitiva, el dominio del bien, respecto al mismo derecho que la contraparte invoca; por lo que la controversia se centra en confrontar títulos de dominio para su correspondiente análisis.

3. La reconviniente, Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina, en su escrito de reconvención de fojas 114 y siguientes, alega tener mejor derecho de propiedad sobre el bien objeto del acto jurídico cuya nulidad se ha pretendido; por su lado, la reconvenida Cooperativa de Vivienda Musa Ltda. N° 403, ha sido declarada rebelde, mientras que los co-reconvenidos Alberto Demetrio Pajuelo Calero y Maximiliana Araujo Yangali (reconvenidos de los expedientes acumulados) se han limitado a sostener que la reconviniente carece de título válido; pues, la que les transfirió el supuesto título de propiedad, Arenera La Molina S.A. nunca habría tenido título de propiedad alguno (reproducido los mismos argumentos de pretendida nulidad de acto jurídico arriba analizada).
4. La indicada transferencia de la propiedad del terreno ubicado en el lado este de Lima Metropolitana, en el Km. 10.5 de la Av. La Molina o carretera Lima – Cieneguilla, junto a la planta de asfalto, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, se hizo por minuta de compraventa de fecha 15 de junio de 2000, la misma que fue elevada a escritura pública con fecha 15 de julio de 2000 e inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble conforme consta en los documentos de fojas 10 a 22 y de fojas 95 a 99.
5. En consecuencia, a la confrontación de los respectivos títulos de propiedad ostentados por la Asociación Vecinal Piedra Viva La Molina y la Cooperativa de Vivienda Musa Ltda. N° 403, debe arribarse a la conclusión que aquella reconviniente ostenta un título que le otorga mejor derecho de propiedad, sobre el bien inmueble objeto de la controversia, respecto de la esta reconvenida; asimismo, respecto de los co-reconvenidos Alberto Demetrio Pajuelo Calero y Maximiliana Araujo Yangali, dado que estos últimos han adquirido su derecho derivado de aquella reconvenida; debiendo agregarse a todo ello, que, el derecho de la parte reconviniente se encuentra debidamente inscrito en el registro de Propiedad Inmueble mientras que los reconvenidos no tienen inscrito su derecho. Por las razones expuestas debe declararse fundada la reconvención en el extremo de la pretensión de declaración de mejor derecho de propiedad.
6. En cuanto a la pretensión accesoria de la restitución de dicho inmueble a favor de la reconviniente y el consiguiente desalojo, en la parte que esté ocupando, el reconvenido Alberto Demetrio Pajuelo Calero, se tiene de los autos que esta porción del predio de mayor extensión, ha sido identificado en la minuta que en copia certificada obra en autos de fojas 11 a 12 del expediente acumulado al presente N° 25-04-Cl; tiene un área de ochenta y ocho (88) metros cuadrados y con las características de colindancia señaladas en dicha minuta; por consiguiente, habiéndose amparado la pretensión principal, también debe ampararse esta pretensión accesoria como corresponde.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora jueza del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, resuelve:

1. Declarar **INFUNDADA** la demanda de fojas 37 al 43, interpuesta por **COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSA LA MOLINA LTDA 403** contra **ARENERA LA MOLINA SA** y **ASOCIACION VECINAL PIEDRA VIVA LA MOLINA** sobre nulidad de acto jurídico.
2. Declarar **FUNDADA** la reconvención de fojas 114 a 118, subsanada a fojas 131; y, escritos de fojas 112 a 116 (Exp. 25-04-CI) y de fojas 96 a 100 (Exp. 24-05-CI), interpuesta por **ASOCIACION VECINAL PIEDRA VIVA LA MOLINA**, en contra de **COOPERATIVA DE VIVIENDA MUSA LA MOLINA LTDA 403, ALBERTO DEMETRIO PAJUELO CALERO Y MAXIMILIANA ARAUJO YANGALI**, sobre MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD; en consecuencia, se declara que dicha reconviniente tiene mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble de 27,182.70m² ubicado a la altura del Km. 10.5 lado derecho de la carretera a Cieneguilla, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, respecto de la parte reconvenida.
3. Asimismo, **SE ORDENA** que el reconvenido Alberto Demetrio Pajuelo Calero, **desaloje** la porción de dicho inmueble que viene ocupando con un área de ochenta y ocho (88) metros cuadrados y con las características de colindancia señaladas en la minuta referida en el fundamento 20 que antecede; con la consiguiente restitución de la posesión del mismo, a favor de la reconviniente, en un plazo no mayor de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento. Con costas y costos a cargo de la parte demandante y reconvenida.

[1] TABOADA CORDOVA, Lizardo. "La Doctrina de la Ineficacia del Negocio Jurídico. Tomo II