2699

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PRIMERA SALA CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE Nº : **26849-2006-0-1801-JR-CI-33**
DEMANDANTE : **BETTINA LANGE PLESH Y OTRO**
DEMANDADO : **MARIO VASQUEZ RIOS y OTROS**
MATERIA : **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

PRIMERA SALA CIVIL
Resolución Nº 903-2016
Fecha: 31/05/2016

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTE
Lima, Trece de abril
del dos mil dieciséis.-

VISTOS:

Es materia de grado, la apelación formulada por el codemandado **JUAN CARLOS VERA ABREGÚ**, a fojas 2375/2377 contra el auto recaído en la ***Resolución Nº 127*** de fecha 16 de mayo de 2014, obrante a fojas 2339/2341 que declara **IMPROCEDENTE** el ofrecimiento de medios probatorios efectuado por el codemandado Mario Vásquez Ríos; **IMPROCEDENTE** la tacha formulada por don Juan Carlos Vera Abregú; como también **IMPROCEDENTE LA OPOSICIÓN** efectuada por la demandante Bettina Inés Lange Plesch, a la actuación de medios probatorios ofrecidos por la contraparte Mario Vásquez Rios. Por otro lado, también es materia de grado las apelaciones formuladas por el codemandado **JUAN CARLOS VERA ABREGÚ**, obrante a fojas 2488/2493, y el codemandado **MARIO VÁSQUEZ RIOS**, obrante a fojas 2496/2502; contra la sentencia recaída en la ***Resolución Nº 136*** de fecha 06 de enero de 2015, obrante a fojas 2453/2474 que declara:

FUNDADA la demanda de fojas 161 a 214, subsanada a fojas 219 a fojas 220, e interpuesta por **BETTINA INES LANGE PLESH**, debidamente representada por si apoderado Felipe Mariano Maguiña Cevallos.

A) En consecuencia **NULA** la compraventa de inmueble realizada mediante escritura pública de fecha 28 de octubre del 2004, y la de su aclaratoria celebrada mediante escritura pública de fecha veinte de diciembre del mismo año; extendidas por el notario

público de la Oroya Doctor Juan Balbin Guadalupe, actos jurídicos celebrados entre Bettina Ines Lange Plesch y Ralph Lange Plesch a favor de Addul Mohammed Al Sabhat, en relación a los lotes colindantes Numero dos (02) y tres (03), de la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Santiago de surco, inscritos en las partidas Registrales números 44824469 y 44784009 respectivamente de los Registros Públicos.

B) **NULA** la compraventa de inmuebles realizada mediante escritura pública de fecha 12 de noviembre del 2004, extendida y otorgada ante el notario público de La Oroya Doctor Juan Balbin Guadalupe, por la cual Abdul Mohammed Al Sabhat transfiere a favor de Yahaira Nataly Muñoz Corcino, los lotes colindantes Numero dos (02) y tres (03), de la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Santiago de surco, inscritos en las partidas Registrales números 44824469 y 44784009 de los Registros Públicos.

C) **NULA** la compra venta de inmueble realizada mediante escritura pública de fecha 05 de febrero del 2005, extendida ante el notario Público Doctor Selmo Ivan Carcausto Tapia, otorgada por Yahaira Nataly Muñoz Corcino a favor de Rosa Abregu Galvan de Vera, por la cual se transfiere la propiedad de los predios constituidos por el lote dos (02) de la Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44824469.

D) **NULA** la compraventa de inmueble realizada mediante escritura pública de fecha 04 de febrero del 2005 extendida ante el Notario Público de Lima Doctor Selmo Iván Carcausto Tapia, otorgada porl Yahaira Nataly Muñoz Corcino a favor de Adina Gergely Vásquez Ríos, por la cual se transfirió la propiedad del predio constituido por el lote tres (03), de la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la Partida registral número 44784009.

E) Asimismo **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa de inmueble elevada a escritura pública de fecha 28 de octubre del 2004, aclarada por escritura pública de fecha 20 de diciembre del mismo año, por la cual se transfiere a favor de Abdul Mohammed Al Sabhat, el lote dos (02) de la manzana A-4 Calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco; la misma que corre inscrita en el asiento C0002 de la Partida Registral Numero 44824469 de los Registros Públicos.

F) **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa del lote tres (03) de la manzana A-4, Calle Mariel, urbanización Las Gardenias-Surco, realizada a favor de Abdul Mohammed Al Sabhat elevada a escritura pública de fecha 28 de octubre del dos mil cuatro, aclarada por escritura pública de fecha 20 de diciembre del mismo año, que

corre inscrita en el asiento C0002 de la partida registral 44784009 de los Registros Públicos.

G) **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa del Lote dos (02) de la manzana A-4, calle Mariel Urbanización Las gardenias Surco, realizada a favor de Yahaira Nataly Muñoz Corcino elevada a escritura pública de fecha 12 de noviembre del 2004, la misma que corre inscrita en el asiento C003 de la partida registral Nº 44824469 de los Registros Públicos..

H) **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa del lote tres (03) de la manzana A-4, Calle Mariel urbanización las Gardenias, Surco, realizada a favor de Yahaira Nataly Muñoz Corcino, elevada a escritura pública de fecha 12 de noviembre del 2004, la misma que corre inscrita en el asiento C0003 de la Partida Registral Nº 44784009 de los Registros Públicos.

I) **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa del lote dos (02) de la manzana A-4, Calle Mariel urbanización Las Gardenias, Surco, realizada a favor de Rosa Abregu Galván de Vera, elevada a escritura pública de fecha 05 de febrero del 2005, la misma que corre inscrita en el asiento C0004 de la Partida Registral Nº 44824469 de los Registros Públicos.

J) **NULA** la anotación de la inscripción de la compraventa del lote tres (03) de la manzana A-4, calle Mariel Urbanización las Gardenias, Surco, realizada a favor de Adina Gergely Vásquez Ríos, elevada a escritura pública de fecha 04 de febrero del 2005, la misma que corre inscrita en el asiento C0004 de la Partida Registral Nº 44784009 de lso Registros Públicos.

K) Condenándose a la parte demandada al pago de costas y costos del proceso.- notificándose.-

Interviniendo como Ponente el señor Juez Superior **Hurtado Reyes**;

PRIMERO.- Por el principio de limitación en materia impugnatoria que guarda plena correlación con el principio de congruencia procesal, el órgano revisor al resolver la impugnación solo debe avocarse y pronunciarse sobre los agravios formulados por las partes al proponer sus recursos, sin emitir decisión sobre aquellos aspectos no denunciados por ellas, salvo que se trate de errores graves que hayan generado una actividad procesal nula, siendo aplicable el aforismo que señala *tantum devolutum quantum appelatum*.

SOBRE LA APELACIÓN INTERPUESTA CONTRA LA RESOLUCIÓN NRO. 127:

2702

Los agravios formulados por el codemandado y recurrente **JUAN CARLOS VERA ABREGÚ**, son:

a) Al formular la tacha he planteado la nulidad del documento por la forma como se obtuvo, al ver la instruida (Yahaira Nataly Muñoz Corcino) peligraba su libertad individual (coacción y miedo), tuvo obviamente una reacción de negar su participación en los hechos sub materia.

b) No tuvo en cuenta el juzgador que ante la negación de los hechos se debe demostrar su FALSA DECLARACIÓN por la intimidación de ser recluída que la misma no responde a ser espontánea sino todo lo contrario es forzada a *negar* los hechos materia de instrucción por una reacción frente a la amenaza de perder su libertad, por ello es NULA dicha declaración.

c) Por este proceder del Aquo se estaría violando mi derecho al debido proceso y sobre todo el derecho a la defensa, causándome perjuicio irreparable.

SEGUNDO.- En cuanto a los agravios recaídos en los puntos **a), b) y c)** tenemos que el recurrente alega haber tachado el documento ofrecido por los demandantes, el mismo que consiste en la declaración de la instructiva de la codemandada Yahaira Nataly Muñoz Corcino[1] realizado el 21 de marzo de 2013, ante el Segundo Juzgado Penal Transitorio de Lima.

TERCERO.- Entonces al encontrarnos frente a este hecho acaecido con posterioridad a la postulación de la demanda, si de su contenido en la declaración de instructiva es útil para generar certeza en torno a un hecho relacionado con la controversia, estaríamos frente a un indicio prescrito por el artículo 276° del Código Procesal Civil.

CUARTO.- En el caso que nos ocupa el recurrente alega haber tachado el acotado documento y para ello debemos indicar que la tacha es un medio de impugnación remedial prescrito por el artículo 300° del Código Procesal Civil, y sobre este medio Marianella Ledesma en su obra "Comentarios al Código Procesal Civil – Tomo I " sostiene que *la tacha u opocisión esta condicionada a la admisión del medio probatorio que se cuestiona.*

---

[1] ***Abdul Mohammed Al Sabhat*** transfiere a favor de **Yahaira Nataly Muñoz Corcino**, los predios sub litis, donde en primer lugar transfiere la propiedad del predio constituido por **el lote dos (02)** de la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44824469*, a favor de **Rosa Abregu Galvan de Vera**; y por otro lado, **el lote tres (03)** de *la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Surco , inscrito en la Partida registral número 44784009*, a favor de **Adina Gergely Vásquez Ríos.**

4.1. Por otro lado en la referida obra refiere que la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema con fecha 01/04/2008, sostiene que: *"No se puede enervar el contenido de un documento mediante la tacha cuestionando la fecha de otorgamiento de este, pues,* ***la tacha está referida a la falsedad de este como tal****, mas no al contenido del mismo*[2]".

QUINTO.- Entonces, en vista al contexto jurisprudencial, este Colegiado Superior considera que en efecto no puede cuestionarse la falsedad de la instructiva efectuada a la codemandada Yahaira Nataly Muñoz Corcino, la cual está certificada por el Secretario del Segundo Juzgado Penal, el mismo que da fe de lo actuado y por ello dicho medio probatorio mantiene eficacia probatoria para el presente proceso, no pudiéndose atacar su contenido con la tacha, ya que no es nula ni falsa la declaración de instructiva derivada de un proceso penal; sino que en este caso el apelante busca desvirtuar su contenido. En tal sentido los agravios expuestos en cuanto a estos puntos deben desestimarse al no vulnerar el derecho al debido proceso ni el derecho a la defensa; por lo tanto, el auto venido en grado debe confirmarse.

SOBRE LA APELACIÓN INTERPUESTA CONTRA LA RESOLUCIÓN NRO. 136-SENTENCIA:

SEXTO.- Los agravios formulados por JUAN CARLOS VERA ABREGÚ, contra la sentencia, son:

a) Para el Juzgador prima la subjetividad y sus sospechas son ciertas (lo cual es ilegal) en desmedro de la parte contraria, toda vez que no se ha encontrado responsabilidad en mi persona ni en mi madre - **Rosa Abregu Galvan de Vera**, por lo que se concluye no hay dolo, por ende no existe *mala fe* en la compra del predio submateria - **lote dos (02)** de la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44824469*.

b) El Juzgador ha violado en debido proceso debido tras vulnerar el principio de *carga de la prueba*, porque no está probado de manera objetiva como exige el artículo 196° del Código Procesal Civil y la Constitución Política del Estado *la supuesta mala fe*, sólo que se traduce en que el precio pagado era menor al precio de adquisición

[2] Ledesma Narváez, Marienalla, "Comentarios al Código Procesal Civil – Tomo I", Pág. 664 – Cita Jurisprudencial.

de parte de la vendedora, lo cual no prueba la mala fe, por cuanto todos somos libres de pactar acuerdos a favor o desmedro de nuestro patrimonio en base a la LIBERTAD CONTRACTUAL.

c) La compra efectuada por mi madre fue utilizando un medio de pago expedido por el Banco Internacional del Perú – INTERBANK por lo que existe una transparencia IRREPARABLE en la compra efectuada.

SÉPTIMO.- Los agravios formulados por MARIO VÁSQUES RIOS (por derecho propio y en representación de Adina Gergely Vásquez Rios), contra la sentencia, son:

d) En el proceso he demostrado que he actuado de ***buena fe*** al adquirir el **lote tres (03)** de la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44784009*, mediante la escritura pública de fecha 04 de febrero de 2005 y que en cuanto a los otros actos jurídicos no he tenido participación alguna.

e) La sentencia apelada me perjudica, por cuanto, de manera injustificada pretende desconocer mi condición de tercero registral protegido por el artículo 2014° del Código Civil, por lo cual se pone en riesgo mi derecho de propiedad.

En ese sentido, la decisión de esta Sala estará referida a contestar los agravios de los apelantes y pronunciarse únicamente respecto de los actos jurídicos en los que participaron los apelantes, ya que los otros extremos quedaron consentidos.

OCTAVO.- Como antecedentes tenemos que:

a) Con escritura pública de compraventa de inmueble de fecha 29 de abril de 1999, extendida y otorgada ante el notario publica de Lima, doctor Eduardo Laos de Lama, adquirió conjuntamente con su hermano Ralf Lange Plesch, dos predios constituido por el lote número dos, de la manzana A-4, Calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Santiago de Surco, y el lote número tres de la manzana A-4, Calle Mariel, urbanización Las Gardenias, Santiago de Surco, siendo la compraventa inscrita en el asiento C0001 de la partida Numero 44824469 correspondiente al lote número dos y en el asiento C0001 de la Partida número 4478009, correspondiente al lote número tres con fecha dieciséis de febrero del 2001.

b) Por no haber recibido los talonarios HR y PU que contienen la determinación de los tributos municipales que se debían pagar los inmuebles, ante la Municipalidad Distrital de Surco, toma conocimiento que ambos inmuebles figuraban transferidos a favor de terceras personas, las cuales son totalmente ajenas al entorno familiar y comercial de los actores.

c) De la revisión de las partidas registrales de los lotes 02 y 03, se logra afirmar que efectivamente, la propiedad de los actores, recaído en ambos terrenos habían sido materia de transferencia a terceros. Bajo el siguiente tracto sucesivo.

c.1) Mediante escritura pública de fecha 28 de octubre del 2004, y su aclaratoria de fecha 20 de diciembre del mismo año, ambas extendidas por el *notario público de la Oroya Doctor Juan Balbin Guadalupe,* donde contiene el acto jurídico de compraventa celebrado supuestamente entre *la demandante y su hermano Ralph Lange Plesch* a favor de *Addul Mohammed Al Sabhat*, en relación a los lotes colindantes Numero dos (02) y tres (03), de la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Santiago de surco , inscritos en las partidas Registrales números 44824469 y 44784009 respectivamente.

c.2) Mediante escritura pública de fecha 12 de noviembre del 2004, extendida y otorgada ante *el notario público de La Oroya Doctor Juan Balbin Guadalupe*, el cual contiene el acto jurídico de compraventa donde *Abdul Mohammed Al Sabhat* transfiere a favor de Yahaira Nataly Muñoz Corcino, los predios descritos anteriormente.

c.3) Ahora bien, por un lado se desprende que mediante escritura pública de fecha 05 de febrero del 2005, extendida y otorgada ante *el notario Público Doctor Selmo Ivan Carcausto Tapia*, donde Yahaira Nataly Muñoz Corcino transfirió por compraventa la propiedad del predio constituido por el lote dos (02) de la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44824469*, a favor de **Rosa Abregu Galvan de Vera**.

c.4) Por otro lado, por medio de la escritura pública de fecha 04 de febrero del 2005 extendida y otorgada ante el *Notario Público de Lima Doctor Selmo Iván Carcausto Tapia*, donde *Yahaira Nataly Muñoz Corcino* transfirió mediante compraventa la propiedad del predio constituido por el lote tres (03), de *la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Surco , inscrito en la Partida registral número 44784009*, a favor de **Adina Gergely Vásquez Ríos**.

NOVENO.- En ese sentido, se debe precisar que el acto jurídico es caracterizado como la manifestación más importante del fenómeno jurídico denominado "*autonomía privada*", entendida

como el poder que tienen los particulares, sean personas naturales o jurídicas, para autorregular sus intereses privados vinculándose con los demás con el fin de satisfacer sus más variadas y múltiples necesidades. Como en el presente caso que se pretende declarar la nulidad de actos jurídicos contenidos en diversos contratos de compraventa, el mismo que está regulado en el artículo 1529° del Código Civil.

DÉCIMO.- En cuanto a los agravios contenidos en los puntos **a), b)** y **c),** por el recurrente Juan Carlos Vera Abregú, los cuales están centrados en que no se han probado (carga de la prueba) de manera objetiva la supuesta mala fe con la que actuó su madre Rosa Abregu Galvan de Vera, en la adquisición del inmueble - *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44824469* .

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la carga de la prueba, el impugnante estima que el juzgador ha infringido el artículo 196° del Código Procesal Civil, precepto legal que regula los alcances la carga de la prueba al señalar textualmente que: *"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".*

11.1) Para determinar si se ha vulnerado el principio procesal de la carga de la prueba, es necesario precisar que nuestro ordenamiento procesal civil no sólo prevé esta regla como única y absoluta al ofrecer un medio probatorio; sino que muchas veces el Juzgador necesita de los sucedaneos de los medios probatorios que permitan complementar su valor, a fin de alcanzar el alcance de estos; como también de los indicios y la presunción judicial y legal.

11.2) En ese orden de ideas y en aplicación de los sucedáneos de los medios probatorios, específicamente la presunción judicial, esto es un razonamiento lógico-crítico del Juez, basado en reglas de experiencia y/o en sus conocimientos y que a partir de un presupuesto debidamente acreditado en el proceso, conforme a lo dispuesto en los artículos 191°, 275°, 277° y 281° del Código Procesal Civil; tenemos de los actuados un hecho de suma importancia en el proceso, el que se aprecia en el sentido que los actores al tener conocimiento que los inmuebles sub litis tras haber sido objeto de transferencia a nombre de una tercera persona, decidieron iniciar la acción penal correspondiente (Exp. 43705-2008), en donde se tomó la instructiva a la codemandada Yahaira Nataly Muñoz Corcino, quien manifestó desconocer a la persona de Abdul Mohammed Al Sebath quien presuntamente le vendió los indicados lotes, como también

hizo hincapié que no conocía, ni tenía vínculo alguno con la persona de Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela, compradores posteriores.

11.3) Entonces, si doña Yahaira Nataly Muñoz Corcino no conocía a su transferente ni a Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela, que actuaron como compradoras, entonces cómo es que estas últimas pudieron adquirir los lotes materia de litis , cuando lo usual siguiendo las máximas de experiencia es que aquellos que compran inmuebles normalmente se entrevistan con el vendedor, verifican la documentación que los acredite como propietario, revisan y consultan el registro inmobiliario y además se constituyen al lugar donde se ubica el bien a adquirir, nadie compra a ciegas sin visitar el inmueble y menos sin conocer al vendedor; por lo tanto, tal negativa de la demandada Yahaira Nataly Muñoz Corcino respecto a que no conoce a la persona que presuntamente le vendió los inmuebles ni a las personas que le compraron los mismos, nos conlleva a determinar que Abdul Mohammed Al Sabhat nunca le transfirió el inmueble de los demandantes y que por una maniobra fraudulenta que denota la falta de la manifestación de voluntad y se concreta como el fin lícito, se efectuó la transferencia de ambos lotes a favor de Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela; máxime si se acreditó que el supuesto comprador en este caso (Abdul Mohammed Al Sabhat) es una persona que no existe, por lo que se inventó a una persona para lograr una transferencia fraudulenta.

DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a los agravios expuestos en los puntos **d)** y **e)**, sobre la adquisición por el *principio de la buena fe pública registral* que hace referencia Adina Gerely Vasquez Rios sobre el inmueble ubicado en el **lote dos (02)** de *la manzana A-4, Calle Mariel Urbanización Las Gardenias, Surco , inscrito en la Partida registral número 44784009;* y Rosa Abregú Galván de Vela sobre el inmueble ubicado en el **lote tres (03)** de la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco, inscrito en la partida Registral Nº 44784009*, tenemos que este principio se encuentra recogido por el artículo 2014° del Código Civil, el cual para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) Que el adquiriente sea a título oneroso; **b)** ***Que el adquiriente actúe de buena fé, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo***; c) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) Que el adquiriente inscriba su derecho; y, e) Que ni de los asientos regístrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho. Conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, "(...) quien quiera ampararse en el principio de fe pública registral, deberá asegurarse que el derecho del otorgante no padece de *causas de nulidad*, rescisión y resolución en ninguno de los registros en los que podría aparecer (...). La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, **es la de ignorar la existencia de inexactitud** en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado"[3].

DÉCIMO TERCERO.- Bajo dichas premisas, y en el presente caso, se verifica que si bien ambas Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela han inscrito la compraventa del **lote dos (02)** y **lote tres (03),** ambos ubicados en la *Manzana A-4, calle Mariel, Urbanización Las Gardenias, Surco*,, respectivamente, a pesar de haber pagado un precio ínfimo a lo supuestamente adquirido por la codemandada Yahaira Nataly Muñoz Corcino, quien a su vez niega conocer a las últimas adquirientes, sin embargo, han actuado de mala fe, en base a los siguientes hechos:

1) Ambas (Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela) no comprobaron *in situ*, quién o quiénes detentaban la posesión del bien materia de adquisición. Puesto que nadie compra un inmueble sin comprobar su existencia o revisar sus instalaciones internas y externas. Esto es común en un acto jurídico de compraventa diligente por la que se paga elevadas sumas de dinero[4]; pues de no hacerlo no se sabría que se está comprando y en qué condiciones se encuentra. Generándose en esta situación una *máxima de la experiencia*, ya que nadie de común compra un inmueble sin visitarlo y supervisar sus instalaciones y su estado.

2) Los actores tras haber sufrido la transferencia de sus lotes, no solamente accionaron en la vía civil, sino, en la vía penal de donde de logró recabar importante información respecto de la validez de la venta efectuada a las demandadas; las que determinaron con claridad que la propia "vendedora" niega haber celebrado el negocio jurídico en razón de que no las conoce, lo cual configura principalmente la causal de falta de manifestación de voluntad del vendedor, existiendo una conducta concertada al parecer entre las compradoras y el notario público para lograr despojar

[3] Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Cultural Cuzco, Lima, 2014, páginas 242 /243.
[4] Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

al demandante de la propiedad de estos inmuebles, la que se agrava con el irrisorio precio por el que se vendieron los inmuebles sub litis y sin tener además la posesión de los bienes. En consecuencia, tenemos que las transferencias efectuadas en base a compraventas sucesivas se efectuó sin la manifestación de voluntad de los demandantes y con un fin ilícito; puesto que nadie vende un inmueble por un precio debajo del mercado, sin ostentar la posesión y sin conocer quien le vende; datos muy trascendentes.

En resumen, para adquirir bienes inmuebles debe actuarse con minuciosidad y cuidado, puesto que se trata de una gran inversión económica y resulta necesario verificar no sólo los documentos de compra, sino que además verificar quién ostenta la posesión del bien materia de compra, lo que no ocurrió en el presente caso, pues resulta sospechoso y/o suspicaz que Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela compren los lotes materia de litis, sin verificar quién ejercía la posesión, más aún si su vendedora niega conocerlas, y sin tomarse la molestia de indagar por la evidente discordancia del titular registral con quien detentaba la posesión, lo que resulta contrario a los usos y costumbres básicas del mercado y en especial del tráfico de bienes, sin embargo, esto ellas (Adina Gerely Vasquez Rios y Rosa Abregú Galván de Vela) no se detuvieron a verificar dichos hechos y continuaron una operación contractual, que todas luces es anómala.

DÉCIMO CUARTO.- Por las consideraciones antes expuestas, nos conlleva a determinar que los agravios invocados no cuentan con un sustento que permitan ser amparados y devienen en meras alegaciones, en consecuencia la sentencia materia de alzada debe confirmarse.

DÉCIMO QUINTO.- Debe considerarse finalmente que en este preciso caso se aprecia una clara intención de todos aquellos que participaron en las transferencias sucesivas de los inmuebles sub materia de despojar al demandante de la propiedad de los mismos propiciando este modus operandi con mecanismos fraudulentos como la falsificación, suplantación y otras situaciones que ponen en evidencia un concierto de voluntades para perjudicar a la parte demandante en el derecho de propiedad; lo cual no se puede avalar por el órgano jurisdiccional ya que se quiebran diversos principios y valores de nuestro sistema jurídico. Siendo conductas reprimidas que además están reguladas como causales de nulidad de acto jurídico, por lo cual, la resolución apelada debe ser confirmada.

Por las consideraciones antes expuestas, los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de Lima

DECIDEN:

1. **CONFIRMAR** el auto recaído en la ***Resolución N° 127*** de fecha 16 de mayo de 2014, obrante a fojas 2339/2341 que declara **IMPROCEDENTE** el ofrecimiento de medios probatorios efectuado por el codemandado Mario Vásquez Ríos; **IMPROCEDENTE** la tacha formulada por don Juan Carlos Vera Abregú; como también **IMPROCEDENTE LA OPOSICIÓN** efectuada por la demandante Bettina Inés Lange Plesch, a la actuación de medios probatorios ofrecidos por la contraparte Mario Vásquez Rios.
2. **CONFIRMAR** la sentencia recaída en la ***Resolución N° 136*** de fecha 06 de enero de 2015, obrante a fojas 2453/2474 que declara **FUNDADA** la demanda de fojas 161 a 214, subsanada a fojas 219 a fojas 220, como lo demás que la contiene.
3. **ORDENARON** la devolución de los autos conforme lo dispone el artículo 383° del Código Procesal Civil. En los seguidos por **BETTINA LANGE PLESH Y OTRO** contra **MARIO VASQUEZ RIOS y OTROS** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO. Notifíquese.-**

VALCARCEL SALDAÑA

HURTADO REYES

TORREBLANCA NUÑEZ

PODER JUDICIAL

DORA CE... MORALES

P...

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

03 JUN 2016

MAHR/jha