



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
QUINTA SALA CIVIL**

**Expediente número: 51277-2009**  
**Resolución número: Veintisiete**  
**Lima, cuatro de julio del dos mil diecisiete.**

**VISTOS**

Interviniendo como ponente el juez superior Ordóñez Alcántara.

**MATERIA DEL RECURSO**

A través de la sentencia de fecha veintisiete de junio del dos mil dieciséis, obrante de fojas cuatro mil setecientos once a cuatro mil setecientos veinticuatro, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarar fundados los recursos de casación interpuestos por promotora del Sol S.A., Promotora Progreso S.A. y Recursos Naturales S.A.; en consecuencia, nula la sentencia de fecha siete de abril del dos mil quince, y ordenó a ésta Sala Civil que emita nueva sentencia.

En cumplimiento de lo ordenado por el Supremo Órgano Judicial, son objeto de apelación:

**1. La **decisión**** emitida en la Audiencia de Pruebas realizada el 06 de setiembre de 2013, obrante de fojas 3271 a 3285, en el extremo que (i) desestimó la oposición formulada por el abogado de la parte demandante respecto a la quinta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Florentino Zevallos Rojas, ofrecida por la codemandada Promotora Progreso SA, y (ii) declaró amparada la oposición formulada por el abogado del testigo Wilfredo Alejandro Gutiérrez Calonge respecto a la repregunta formulada por el abogado de la parte demandante.

**2. La **decisión**** emitida en la Audiencia de Pruebas realizada el 25 de Octubre de 2013, obrante de fojas 3433 a 3447, que declaró fundada la oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso S.A., respecto a la segunda y tercera pregunta del pliego interrogatorio de la declaración de parte de la referida empresa.

**3. La **sentencia**** contenida en la resolución N° 87, de fecha 24 de marzo de 2014, obrante de fojas 4126 a 4164, en el extremo que (i) declaró infundada la demanda en todos sus extremos interpuesto por Elvira Maribel Gutiérrez Chacón, Eusebio Linarez Torrez, interpuesta por María Gladys Guerra Alvarado, Isabel Tuni Aguilar, Graciela Alcca Azurin, María Petronila Córdova Roque, Benito Lipa Centeno, María Virginia Peralta Meléndez y Nicolás Llanos Cayetano (en adelante parte demandante), y (ii) declaró improcedente la reconvenición propuesta por la empresa Promotora Progreso S.A.

**ARGUMENTOS DEL RECURSO**

**a)** El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante (fojas 3454 a 3456 contra la decisión del Juzgado que desestimó su oposición en la Audiencia de Pruebas realizada el 6 de setiembre del 2013 respecto a la quinta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Florentino Zevallos Rojas.

Sustenta sus agravios, fundamentalmente, al señalar que la referida pregunta formulada por la empresa Promotora Progreso SA, debe ser dilucidada mediante un pronunciamiento jurisdiccional y no por un testigo que no se encuentra en capacidad de expresar válidamente.



**b)** El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante (fojas 3460 a 3462) contra la decisión del Juzgado que amparó la oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso S.A. en la Audiencia de Pruebas realizada el 6 de Setiembre de 2013 respecto a la repregunta de la respuesta a la cuarta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Fernando Garrido Lecca Bresciani.

Sustenta sus agravios, fundamentalmente, al señalar que la referida repregunta se relaciona con los puntos controvertidos del presente proceso, toda vez que la finalidad de la misma era esclarecer cual fue el medio de pago del precio de la compraventa.

**c)** El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante (fojas 3732 a 3735) contra la decisión del Juzgado que amparó la oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso S.A. en la Audiencia de Pruebas realizada el 25 de Octubre de 2013 respecto a la segunda y tercera pregunta del pliego interrogatorio de la declaración de parte de la referida empresa.

Sustenta sus agravios, fundamentalmente, al señalar que la referida pregunta se relacionaba con los puntos controvertidos del presente proceso, tales como el determinar si corresponde o no amparar la primera pretensión principal de nulidad por la causal de fin ilícito, pues se sostuvo que entre los ex directivos de la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules y sus asociados.

**d)** El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante (fojas 4252 a 4303) contra la sentencia contenida en la Resolución N° 87 de fecha 24 de Marzo de 2014, en el extremo que declaró infundada la demanda.

Sustenta sus agravios, fundamentalmente al señalar que:

- La sentencia venida en grado deviene en nula, toda vez que las justificaciones de la primera y tercera pretensión principal adolece de una motivación aparente, la segunda pretensión principal adolece de una motivación incongruente y la cuarta pretensión principal carece de motivación interna e inexistente, ello en virtud a que el Juzgado (i) se pronunció respecto de uno de los cuatros hechos constitutivos que sustenta el pedido de la primera pretensión principal, utilizó como único argumento para considerar que el contrato materia de la primera pretensión principal sea válida lo resuelto en el proceso penal donde se absolvió a las partes demandadas de cometer un ilícito penal, (ii) le bastó analizar una cláusula del contrato de la compraventa de las 52 tiendas, materia de la tercera pretensión principal y sus subordinadas, para que concluya que el mismo sea lícito, (iii) señaló que el pedido de nulidad de los actos jurídicos que conforman la segunda pretensión principal se basa en la causal de falta de pago, no ha sido invocado como causal de nulidad sino que es uno de los argumentos de la defensa para demostrar el fin ilícito de los contratos sublitis y (iv) afirma que no existe coligamiento entre las demandadas porque el acto jurídico cuya nulidad se solicitó en la cuarta pretensión principal es un acto societario que responde a la voluntad de los accionistas correspondientes.
- De no ser así, la sentencia apelada debe ser revocada, toda vez que (i) respecto a la primera pretensión principal y a su primera pretensión subordinada, el Juzgado incurrió en error al equiparar el engaño configurante como un ilícito penal con el de un ilícito civil, así como,



consideró que el mismo (engaño) es el único sustento de las partes demandantes para declarar la nulidad de compraventa de los aires y sus modificatorias, cuando lo cierto es que el engaño alegado fue presentado como hecho constitutivo que junto a los demás señalados en el escrito de demanda evidencian la causal de fin ilícito de la nulidad sublitis, además, esa errónea apreciación conlleva a que el Juzgado considere que el resultado que se obtenga en el proceso penal incidirá sobre el asunto sublitis y asumió el hecho que la compraventa fue aprobada a través de sendas asambleas generales llevadas a cabo en el seno de la asociación. Asimismo, alega que el Juzgado incurre en error al señalar que no sea ha probado la contravención de los acuerdos, pues del acta de la asamblea de fecha 21 de abril 1997 se acredita que en la negociación, celebración y ejecución del contrato en mención las partes demandadas actuaron de mala fe, contraviniendo con lo dispuesto en el artículo 1362 del Código Civil. (ii) respecto a la segunda pretensión principal, a su primera y segunda pretensión subordinada, el juzgado incurre en error al entender como causal de nulidad invocada el no pago de la compraventa del 50% de los aires y que la APCCPA no es la perjudicada en el contrato celebrado materia de esta segunda pretensión, pues la nulidad de la compraventa del 50% de los aires se solicitó por fin ilícito y no por falta de pago, por lo que se fundamenta que la función económica de la referida compraventa responde a la fraudulenta extinción de la acreencia de la APCCPA respecto de DELSOL, la misma que contraviene el artículo 1362 del Código Civil. (iii) respecto de la tercera pretensión principal y sus pretensiones subordinadas, el Juzgado incurre en error al afirmar que DELSOL y RECURSOS NATURALES vendieron un bien de su propiedad, toda vez que el segundo piso del Centro Comercial Polvos Azules jamás fue vendido a dichas empresas, por lo que no es correcto que el A quo sostenga que a la suscripción de la compraventa de las 52 tiendas no prevé un fin ilícito porque se vendieron bienes de su propiedad, por el contrario, el A quo no valora el hecho de que la finalidad de la celebración del referido contrato fue la de extinguir mediante una compensación irregular el pago que DELSOL debía hacer a la APCCPA por el monto de US\$ 490,000.00. (iv) respeto a la cuarta pretensión principal y sus subordinadas, el Juzgado no ha valorado que el aporte de capital celebrado ha sido un acto simulado, pues no se advierte que hubo pago alguno, sino que realmente la intención es que Progreso ingrese al centro comercial Polvos Azules, por lo que en definitiva se pretende ocultar la verdadera voluntad interna de las partes demandadas.

e) Recurso de apelación interpuesto por APCCPA (fojas 4318 a 4373) **contra la sentencia contenida en la Resolución N° 87 de fecha 24 de Marzo de 2014**, en el extremo que declaró infundada la demanda.-

Sustenta sus agravios, fundamentalmente al señalar que:

- La sentencia impugnada debe ser anulada, pues (i) incurre en el defecto de elusión de la cuestión, al distorsionar la argumentación de la parte demandante, en el sentido que el Juzgado ha considerado como sustento y el no pago del precio pactado, cuando lo cierto es que, el fin ilícito demandado se sustentó en una serie de hechos que valorados en conjunto determina que el propósito con el que se celebraron los actos jurídicos



relacionados con la transferencia de los aires fue el de apropiarse de los mismos; así como, (ii) incurre en una motivación aparente, porque el Juzgado hace referencias vagas y genéricas a la inexistencia de pruebas o a la falta de pruebas conducentes, sin que cumpla con su obligación de justificar por qué las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas no acreditan que los directivos actuaron en contravención de los acuerdos adoptados por la asamblea general, o porque no son fehacientes o conducentes para acreditar la violación de las normas de orden público.

- De no ser anulada la sentencia apelada, esta debe revocarse, pues el Juzgado considera que la sentencia expedida en el proceso penal ha zanjado los aspectos relativos a la validez de los actos jurídicos relacionados con las transferencias de los aires, siendo que (i) respecto a la primera pretensión principal y su primera pretensión subordinada, el Juzgado incurre en error al sostener que la APCCPA tenía conocimiento de la celebración del contrato de compraventa de aires a favor de DELSOL y que las conductas asumidas por los directivos de la APCCPA y los representantes de las empresas demandadas no inciden en la estructura del contrato en mención, sin antes haber valorado las pruebas aportadas por las partes demandantes de manera razonable y conjunta, situación, que incluso, vulnera las normas de orden público. (ii) Respecto a la segunda pretensión principal, a su primera y segunda pretensión subordinada, el Juzgado incurre en error al concluir que no existió perjuicio con la venta del 50% de los aires por parte de DELSOL a favor de RECURSOS NATURALES y que la nulidad por simulación absoluta debe solicitarse por quienes forman parte del acto jurídico en cuestión, por cuanto, no consideró que la operación de la transferencia es el fundamento del fin ilícito y no la falta de pago y que no consideró que la partes demandantes son copropietarios, actos de los cuales se advierte la mala fe de las citadas empresas, contraviniendo así el orden público. (iii) Respecto a la tercera pretensión principal, a su primera y segunda pretensión subordinada, se indica que al ser nulos los contratos de la venta de los aires entre los ex directivos de la APCCPA y DELSOL, la compraventa de las 52 tiendas celebrado entre DELSOL Y RECURSOS NATURALES con la APCCPA también es nula. (iv) Respecto a la cuarta pretensión principal, a su primera y segunda pretensión subordinada, el Juzgado incurre en error al sostener que las empresas demandadas no están coligadas o vinculadas, que el referido aporte no tiene relación con los actos jurídicos previos relativo a la transferencia de los aires, no existe contravención al orden público ni existe simulación absoluta en la escritura de modificación parcial de estatutos por Aumento de Capital.

f) Recurso de apelación interpuesto por la empresa Promotora Progreso SA (fojas 4307 a 4314) contra la sentencia contenida en la Resolución N° 87 de fecha 24 de Marzo de 2014, en el extremo que declaró improcedente la reconvencción.

Sustenta sus agravios fundamentalmente al señalar que no existe en nuestro ordenamiento jurídico ninguna norma legal que señale que tanto la prescripción como la caducidad puedan hacerse valer solamente en vía de excepción y no así con el carácter de acción, más aún, si la caducidad puede ser declarada de oficio tal como lo expresa el artículo 2006 del Código Civil. Asimismo, las pretensiones demandadas en cuanto se refiere a Promotora Progreso SA por las partes



demandantes demandantes en su calidad de terceros caducan a los 2 años a partir de la fecha correspondiente al acto que motiva la pretensión conforme a lo previsto en el artículo 49 de la Ley General de Sociedades, debiendo contarse a partir del 8 de mayo de 2000, fecha en que se otorgó la escritura Pública de aumento de capital por aporte inmobiliario de la referida empresa, por lo que alegan que se ha vencido en exceso y aun cuando no se hubiera demandado la caducidad en vía de reconvencción, el Juez estaba en la obligación de declarar de oficio la caducidad.

### **FUNDAMENTOS**

**Primero:** En la presente resolución nos referiremos a las siguientes personas de la siguiente manera, indistintamente:

- ◆ ASOCIACIÓN DE VENDEDORES COMERCIANTES DEL CAMPO FERIAZ POLVOS AZULES o ASVEN.
- ◆ ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL POLVOS AZULES O APCCPA.
- ◆ CONSTRUCCIONES VILLASOL S.A. o VILLASOL.
- ◆ PROMOTORA DEL SOL S.A. o DELSOL.
- ◆ RECURSOS NATURALES S.A. o RECURSOS NATURALES.
- ◆ Florentino Zevallos Rojas, José Augusto Rosales Pérez y Pelayo José Saldaña Paucarcaja o Ex Junta Directiva de la APCCPA o ex directivos de la asociación
- ◆ PROMOTORA PROGRESO SA o PROMOTORA PROGRESO.

**Sobre el recurso de apelación interpuesto contra la decisión que desestimó la oposición en la audiencia de pruebas realizada el 6 de setiembre del 2013 respecto a la quinta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Florentino Zevallos Rojas**

**Segundo:** Cabe señalar que, en su escrito de contestación de demanda (fojas 1509), la empresa Promotora Progreso S.A. precisó el hecho controvertido respecto del cual debe declarar el señor Florentino Zevallos Rojas conforme al artículo 223 del Código Procesal Civil, el mismo que trata sobre el derecho de propiedad exclusiva que tiene dicha parte procesal sobre los aires del segundo, tercer y cuarto nivel o piso del Centro Comercial Polvos Azules, por lo que bajo esa premisa, concordante con el artículo 225 de la Código Procesal Civil, se tiene que la quinta pregunta del pliego interrogativo (fojas 3268) se relaciona con la finalidad del ofrecimiento de dicha declaración testimonial, resaltándose que tal ofrecimiento será valorado por el Juez, en forma conjunta con los demás medios probatorios incorporados al proceso, para fundar su decisión final conforme a lo previsto en el artículo 197 de la norma procesal antes citada, motivo por el cual, debe confirmarse la decisión del Juzgado que desestimó la oposición formulada.

**Sobre el recurso de apelación interpuesto contra la decisión que amparó la oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso SA en la audiencia de pruebas realizada el 6 de setiembre de 2013 respecto a la repregunta de la respuesta a la cuarta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Fernando Garrido Lecca Bresciani**

**Tercero:** Es pertinente consignar, expresamente, la respuesta del testigo en mención, respecto a la cuarta pregunta del pliego interrogatorio ofrecido por la parte demandante que indica: *“Primero, Construcciones Villasol y Promotora Delsol eran empresas vinculadas, Villasol a ASVEN y respecto íntegramente las ofertas por US\$*



*4'000,000.00, un millón por la compra de los aires y tres millones absolviendo parte de los costos de construcción que había suscrito construcciones Villasol con ASVEN para el Desarrollo del centro comercial Polvos Azules, dicha oferta de Delsol fue aprobada por la asamblea de Polvos Azules a nombre de Promotora Delsol S.A.”*

**Cuarto:** Al respecto, se advierte que el testigo Fernando Garrido Lecca Bresciani no indicó que la suma de US\$ 1'000,000.00 haya sido pagado en efectivo por la compra de los aires, por lo que la repregunta formulada por el abogado de la parte demandante deviene en improcedente, toda vez que las repreguntas deben referirse a hechos expuestos por los testigos en sus declaraciones y no bajo supuestos no declarados por este, tanto más si la parte demandante (proponente) especificó que el hecho controvertido respecto del cual debe declarar el testigo en mención es acerca de la propuesta realizada por VILLASOL para la compra de los aires del centro comercial Polvos Azules y la posterior compra de dichas aires por DELSOL conforme lo señala en su escrito de demanda (fojas 1259) y el medio de pago del precio de la compraventa, debiendo confirmarse lo resuelto por el Juzgado en este extremo, precisando que en las declaraciones de testigos su límite interrogatorio es el hecho controvertido para lo cual se propusieron los testigos.

**Sobre el recurso de apelación que amparó a oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso SA en la audiencia de pruebas realizada el 25 de Octubre de 2013 respecto a la 2da y 3era pregunta del pliego interrogatorio de la declaración de parte de la referida empresa**

**Quinto:** Es necesario señalar que de la resolución N° 40, de fecha 18 de junio de 2012 (fojas 2310 a 2317), se advierte que los puntos controvertidos fijados para el presente proceso consisten en determinar si corresponde amparar la nulidad de diversos actos jurídicos relativos o vinculados a la compra venta de los aires del Centro Comercial Polvos Azules, por las siguientes causales: cuando su fin sea ilícito, cuando su objeto sea jurídicamente imposible, cuando adolezca de simulación absoluta o cuando contravenga el orden público o las buenas costumbres.

**Sexto:** Así las cosas, atendiendo que la segunda y tercera pregunta del pliego interrogatorio correspondiente a la declaración de parte de Promotora Progreso S.A., se refieren a determinar la vinculación laboral de Abraham Veliz Aguilar con la empresa declarante, este Colegiado Superior considera que tal posición no se refiere a un hecho controvertido, ya que las causales que son materia de evaluación se refieren a hechos concernientes a los ex directivos de la APCCPA, Promotora Villasol S.A., en la celebración de los contratos de capital, por lo que la decisión ahí adoptada por el A quo debe ser confirmada.

**Sobre los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia contenida en la Resolución N° 87, de fecha 24 de Marzo de 2014, que declaró infundada la demanda**

**Séptimo:** Corresponde absolver en primer lugar las denuncias de carácter procesal formuladas por la parte demandante y por la APCCPA, toda vez que de estimarse estas carecerían de objeto emitir pronunciamiento sobre las denuncias de carácter material; en tal sentido, a efectos de determinar si en la sentencia apelada el A quo ha incurrido en motivación aparente, incongruente, inexistente y carente de motivación interna, corresponde efectuar las siguientes precisiones.



**Octavo:** Según el escrito de demanda, presentado el 21 de diciembre de 2009 (fojas 1175 a 1268), las partes demandantes solicitan la **Nulidad** de diversos Actos Jurídicos vinculados:

**1. Como primera pretensión principal** por la causal de fin ilícito (Art. 219, inciso 4) y **como pretensión subordinada** por la causal prevista en el artículo 219, inciso 8 del Código Civil, se declare la nulidad de:

a) La Escritura Pública de compraventa de Aires, de fecha 8 de enero de 1998 (fojas 685 a 691, Kardex N° 33051).

b) La Escritura Pública de Modificación al contrato de compraventa de Aires, de fecha 22 de setiembre de 1998 (fojas 800 a 802, Kardex N° 35939).

c) La Escritura Pública de Modificación del Contrato de compraventa de Aires de fecha 5 de mayo de 1999 y **minuta del 10 de octubre del 1998** (fojas 804 a 807, Kardex N° 38244).

d) La Escritura Pública de Modificación del contrato de compraventa de Aires, de fecha 5 de mayo de 1999 y **minuta del 28 de diciembre de 1998** (fojas 820 a 823, Kardex N° 38247).

e) La Escritura Pública de Modificación del contrato de compraventa de Aires, de fecha 5 de mayo de 1999 y **minuta del 25 de marzo de 1999** (fojas 825 a 828, Kardex N° 38245).

**Como pretensión accesoria de las mismas**, que se ordene la cancelación de los asientos registrales C00002 de las partidas Registrales números 11609580, 11609581, 11609582, 11609583, 11609584, correspondientes a la Sección N° 3, 4, 5, 6 y 7, respectivamente, del Centro Comercial Polvos Azules;

**2. Como segunda pretensión principal** por la causal de fin ilícito (Art. 219, inciso 4), **como primera y segunda pretensión subordinada** por las causales previstas en el artículo 219, inciso 8) y 5) del Código Civil, respectivamente, se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de Aires, de fecha 25 de Enero de 1999 celebrado entre PROMOTORA DELSOL S.A. y RECURSOS NATURALES S.A. (fojas 814 a 818, Kardex N° 37166).

**Como pretensión accesoria de las mismas**, la cancelación de los asientos registrales C00003 verificados en las Partidas Registrales números 11609580, 11609581, 11609582, 11609583, 11609584, correspondientes a la Sección N° 3, 4, 5, 6, 7, respectivamente, del Centro Comercial Polvos Azules.

**3. Como tercera pretensión principal** por la causal de fin ilícito (artículo 219, inciso 4), **como primera y segunda pretensión subordinada** por la causal de imposibilidad jurídica del objeto (artículo 219, inciso 3) y la prevista en el artículo 219, inciso 8) del Código Civil, se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compra Venta de 52 tiendas, de fecha 15 de octubre de 1999 y **minuta** del 01 de octubre de 1999, celebrado entre RECURSOS NATURALES y DELSOL y la APCCPA (fojas 830 a 837, Kardex N° 39835), mediante el cual las dos empresas mencionadas venden a la Asociación 52 tiendas “*que se edificarán en el segundo nivel del Centro Comercial Polvos Azules*”, pactándose como precio de venta la suma de US\$ 952,000.00.

**Como pretensión accesoria a las mismas**, se ordene la Nulidad de la Escritura Pública de fecha 18 de octubre de 1999 (fojas 3798 a 3800, Kardex N° 39822), que contiene la minuta denominada “Cláusulas Adicionales al contrato de compraventa de Aires de



fecha 18 de octubre de 1999”, otorgada por la APCCPA a favor de DELSOL y RECURSOS NATURALES, la cual declara cancelado el saldo del precio de venta, ascendente a US\$ 490,000.00.

**4. Como cuarta pretensión principal** por la causal de fin ilícito (Art. 219, inciso 4), **como primera y segunda pretensión subordinada** por las causales previstas en el artículo 219 inciso 8) y 5) del Código Civil, respectivamente, se declare la nulidad de la Escritura Pública de Modificación Parcial de Estatutos por Aumento de Capital Social otorgada por Promotora Progreso S.A. con intervención de Recursos Naturales, DELSOL y otros, de fecha 8 de mayo de 2000 y **minuta** del 05 de abril de 2000 (fojas 883 a 894, Kardex N° 42570).

**Como pretensión accesoria de las mismas**, la cancelación de los asientos registrales C00004 y C00005 verificados en las Partidas Registrales números 11609580, 11609581, 11609582, 11609583 y 11609584, correspondientes a la Sección N° 3, 4, 5, 6, 7, respectivamente, del Centro Comercial Polvos Azules.

**Noveno:** La parte demandante sustenta su pretensión de nulidad de acto jurídico, fundamentalmente, en los hechos siguientes:

- (i) Se adulteró el estatuto de la APCCPA, agregando el literal d) de su artículo 47 facultades para que los ex directivos puedan vender aires y derechos sobre inmuebles.
- (ii) Con desconocimiento de los asociados se transfirieron los aires a favor de promotora DELSOL S.A. por la suma de US\$ 1'000,000.00, pese a que Promotora VILLASOL había ofrecido comprar los Aires por US\$ 4'000,000.00, transfiriéndose, además, las áreas comunes del Centro Comercial Polvos Azules, así como, el derecho de integrar un Centro Comercial colindante a edificarse en el terreno de RECURSOS NATURALES.
- (iii) Se giró a favor de Promotora DELSOL S.A. una factura por el precio de venta de los Aires con fecha 29 de diciembre de 1997, pese a que esa fecha la factura no había sido impresa, pues su impresión se realizó el 18 de enero de 1998.
- (iv) El cheque por la suma de US\$ 394,000.00 girado a favor de los ex directivos de la APCCPA por parte de RECURSOS NATURALES se le fue devuelto endosado para que dicha empresa lo deposite en su cuenta, aparentándose el pago de la referida suma, como así también ocurrió con todo el precio de venta de los Aires por la suma de US\$ 1'000,000.00.
- (v) La venta de las 52 tiendas realizadas por Promotora DELSOL S.A. a favor de RECURSOS NATURALES por un precio equivalente a cinco veces más de su valor con el propósito de compensar la deuda que Promotora DELSOL S.A. le tenía US\$ 490,000.00 a ser deudora de US\$ 472,000.00.
- (vi) El monto de US\$ 3'000,000.00 que se pactó como precio por los derechos sobre las áreas comunes y la integración del Centro Comercial colindante a Polvos Azules, terminó por financiar la obra de los mismos.
- (vii) Se armó una estructura contractual entre empresas coligadas para transferir los Aires entre las empresas demandadas, aparentando realizar pagos que en la realidad nunca se hicieron.



**Décimo:** El Juez de la causa declaró infundada la demanda, al considerar que: **1. Los contratos de compraventa objeto de la primera pretensión principal:** (i) reúne los elementos de validez del acto jurídico señalado en el artículo 140 del Código Civil y que, además, satisface los requisitos de la cosa, precio y consentimiento, pues tal acto jurídico fue celebrado sobre la libertad contractual; (ii) lo resuelto en el proceso penal seguido contra Florentino Zevallos Rojas, José Augusto Rosales Pérez, Carlos H. Bresciani, Leopoldo Gonzales Aranda, Ricardo Guillermo Barrera Ronald y Abrahán Teodoro Veliz Aguilar por el delito contra el Patrimonio – Estafa en agravio de la APCCPA incidirá sobre el asunto sublitis, constituyendo pilar para la veracidad de la alegación de la finalidad ilícita, por lo que, atendiendo a que la Corte Suprema dictó fallo absolutorio al respecto, el A quo concluyó que los hechos referidos al engaño, mala fe, colusión alegado en la presente demanda, no tienen sustento alguno, y no solo porque fue pronunciamiento en un proceso penal sino que además, porque tales supuestos no se encuentran en la esfera del instituto de la nulidad del acto jurídico por causas estructurales; (iii) el engaño, dolo y colusión son figuras que se hallan sin margen de dudas a causas de anulabilidad del acto jurídico que regula el artículo 221 del Código Civil, de manera que incidir sobre aquellos significaría infringir el principio de congruencia, así como, las alegaciones respecto al valor real del bien sublitis y lo pactado entre las partes se hallan en la figura rescisión contractual y que la alegación respecto a la falta de pago del precio convenido se halla en la figura de resolución contractual; (iv) los asociados si tuvieron conocimiento sobre la declaración del contrato sublitis, el cual se suscribió con la persona jurídica plenamente identificada y quien aceptó los términos contractuales, no evidenciándose vicios en la voluntad de la parte vencedora que genere una finalidad ilícita; **2. El contrato de compraventa objeto de la segunda pretensión principal** se trata de un contrato celebrado entre personas jurídicas, no apreciándose perjuicio alguno en contra de la APCCPA, pues como se mencionó, la falta de pago que alegan las partes demandantes no es materia de litis, siendo que dicho contrato fue celebrado con las formalidades previstas por el artículo 140 del Código Civil; **3. El contrato de compraventa objeto de la tercera pretensión principal,** mantiene su vigencia, por cuanto, los contratos por los cuales PROMOTORA DELSOL S.A. y RECURSOS NATURALES S.A. adquirieron la propiedad del bien sublitis, se encuentran incólumes, por lo que la venta de la propiedad sobre el cual se edificaría las tiendas objeto del mismo a la APCCPA tiene como referente la concreción de actos jurídicos que no adolecen de invalidez; y, **4. la escritura Pública de modificación parcial de estatutos por aumento de capital social de Promotora Progreso SA,** no tienen relación con los actos jurídicos cuya nulidad se pretende, pues tal acto jurídico responde a la voluntad de los accionistas correspondientes.

**Décimo primero:** En ese sentido, atendiendo a que el Juzgado se ha pronunciado sobre cada una de las pretensiones, ya sean, principales, subordinadas y accesorias, este Colegiado Superior considera que el Juzgado ha expresado los motivos por los cuales, a su criterio, ha declarado infundada la demanda interpuesta, concluyendo que, en mérito a los medios probatorios actuados en el presente proceso, que los fundamentos de la demanda no se refieren a causales de la figura jurídica de nulidad de acto jurídico, sino que se refieren a las figuras jurídicas de anulabilidad, resolución y rescisión del contrato, no obstante esta Sala Superior precisa que los cuestionamientos a los aspectos formales que se formulan en el recurso de apelación, deben ser desestimados, por lo que corresponde absolver los agravios alegados sobre el fondo de la decisión del A quo.



**Décimo segundo:** A continuación transcribiremos las siguientes pruebas documentales que en opinión de este colegiado son relevantes para resolver el presente caso:

1. CONSTRUCCIONES VILLASOL S.A. (en adelante, VILLASOL) mediante Carta fechada 23 de setiembre de 1996 (fojas 55 a 60) dirigida a la Asociación de Vendedores Comerciantes del Campo Ferial “Polvos Azules” (en adelante ASVEN) le formula una propuesta para la celebración de un contrato de construcción.
2. El Contrato de Construcción de fecha 19 de diciembre de 1996 (fojas 63 a 83), celebrado entre ASVEN y VILLASOL, el mismo que se encuentra elevado en Escritura Pública de fecha 24 de diciembre de 1996 (fojas 133 a 143) a fin de que esta última edifique el Proyecto del Centro Comercial Polvos Azules bajo la modalidad de “Llave en Mano a Suma Alzada” (cláusula tercera), convienen en establecer como monto total del contrato la suma de US\$ 9'891,046.56, más I.G.V., el mismo que está distribuido de la siguiente manera, sin I.G.V.: US\$ 9'331,176.00 por construcción a suma alzada y US\$ 559,870.56 por estudios de arquitectura e ingeniería.  
Asimismo, líneas abajo del contrato de construcción en referencia, se estableció que el monto de la construcción a suma alzada correspondería a un Área Techada de Construcción de 15,999.54 m<sup>2</sup>, estableciéndose el valor de US\$ 583.25 por m<sup>2</sup> de área construida, y, que el monto pactado incluye todos los materiales, mano de obra, beneficios sociales del personal, materiales, insumos, impuestos vigentes, utilidad y en general todo lo necesario para la Elaboración del Proyecto y la ejecución de la obra contratada hasta su entrega al PROPIETARIO.  
Y, por último su anexo N° 2 “Cronograma de Desembolsos”, en el que se indica que el I.G.V. de la suma US\$ 9'891,046.56, equivale a US\$ 11'671,434.94
3. La adenda N° 1, de fecha 22 de diciembre de 1997 (fojas 85 y 86), en la que se estableció, en base al Anteproyecto de Arquitectura aprobado en la Asamblea General de Aportantes el 21 de Abril de 1997, que se desarrollará el Proyecto Definitivo del Centro Comercial Polvos Azules en un Área de 23,294 m<sup>2</sup>, siendo su costo total con IGV la suma de US\$ 16'993,593.59.
4. La adenda N° 2, de fecha 29 de diciembre de 1997 (fojas 87 y 90), en la que se dejó constancia que en base al Contrato de Compraventa de los Aires a favor de Promotora Delsol S.A., de fecha 29 de diciembre de 1997, que DELSOL ha asumido el compromiso de absorber los costos de construcción de las obras comunes que le corresponden sobre los niveles o pisos que serán de propiedad exclusiva de la APCCPA, esto es, el sótano (zona de tiendas) y el primer nivel, costos que se han valorizado en la suma de US\$ 3'000,000.00 (incluido el IGV), monto que será deducido a la suma de US\$ 16'993,593.59.
5. La carta de VILLASOL, de fecha 02 de abril de 1997 (fojas 184 a 188) dirigida a APCCPA mediante la cual le hacen llegar las dos propuestas para el desarrollo del Centro Comercial Polvos Azules, de la siguiente manera:  
**ALTERNATIVA A:** Consta de aproximadamente 2,065 tiendas y 426 estacionamientos con los servicios complementarios para su funcionamiento.



Se señala que el costo de construcción y proyectos mas IGV asciende a US\$ 19'040,651.17, a los que si se incluye el costo del terreno y otros gastos asciende a US\$ 25'160,651.17 que dividido entre las 2065 tiendas da un costo de US\$ 12,184.33 por cada tienda.

**ALTERNATIVA B:** Consta de aproximadamente 2,047 tiendas y 440 estacionamientos con los servicios complementarios para su funcionamiento.

Se señala que el costo de construcción y proyectos mas IGV asciende a US\$ 16'692,393.35, a los que si se incluye el costo del terreno y otros gastos asciende a US\$ 22'692,393.35 que dividido entre las 2047 tiendas da un costo de US\$ 11,144.31 por cada tienda.

La empresa (CONSTRUCCIONES VILLASOL S.A.) estaría en disposición de comprar los aires, asumiendo por ellos la suma de US\$ 4'000,000.00 de la siguiente manera: US\$ 1'000,000.00 (incluido IGV) y absorbiendo US\$ 3'000,000.00 (incluido IGV) de la construcción, así como mantener el valor por metro cuadrado de construcción indicado en el contrato.

6. Copia certificada notarialmente del Acta de la Asamblea General de aportantes de ASVEN de fecha 21 de abril de 1997 (fojas 190 a 193), mediante la cual se aprueba llevar adelante la Propuesta B de la empresa VILLASOL.
7. Copia certificada notarialmente del Acta de la Asamblea General estatutaria de la APCCPA de fecha 13 de agosto de 1997 (fojas 195 a 209), en la cual se aprobó los "Estatutos de APCCPA", transcribiéndose el mismo. Cabe resaltar que esta acta a lo largo de todas sus hojas se ha trazado transversalmente una línea y encima la frase "NO CORRE" y firmada por José A. Rosales Pérez, con el objeto de invalidarla. En esta acta en el inciso d) del Artículo 47, relativo al Régimen de Poderes, se establece que el Presidente del Consejo Directivo, mancomunadamente con el Secretario General y el Secretario de Administración de Recursos podrán "*d) Comprar vender, hipotecar (...) otorgando y suscribiendo los respectivos documentos sean privados, minutas o escrituras públicas.*"
8. Copia certificada notarialmente del Acta de la Asamblea General estatutaria de la APCCPA de fecha 13 de agosto de 1997 (fojas 210 a 226), que sustituyó al acta descrita en el numeral precedente, en la cual se aprobó los "Estatutos de APCCPA", transcribiéndose el mismo. Es el caso que en este nuevo ejemplar de acta, en el inciso d) del artículo 47, relativo al Régimen de Poderes, se establece que el Presidente del Consejo Directivo, mancomunadamente con el Secretario General y el Secretario de Administración de Recursos podrán: "*d) Comprar vender, hipotecar (...) otorgando y suscribiendo los respectivos documentos sean privados, minutas o escrituras públicas; **vender aires y derechos sobre inmuebles.***" Como se observa, en este segundo ejemplar se agregan las facultades de vender aires y derechos sobre inmuebles que no constaban en el primer ejemplar.
9. Copia certificada notarialmente de la Escritura Pública de fecha 15 de diciembre de 1997 y **minuta** del 18 de noviembre de 1997 (fojas 755 a 767), que contiene la Resolución de Contrato Preparatorio de Compraventa con Arras, Compraventa y Constitución de Garantía Hipotecaria y Restricción Contractual, celebrado por la empresa Siderúrgica del Perú SA



(en adelante Sider Perú) con ASVEN, APCCPA y el Banco Wiese Ltda. Se estableció, entre otros, que Sider Perú da en venta el inmueble de un área de 8'986.83 m<sup>2</sup>, inscrito a foja 173 a 178 y 89 a 92 y 95 del Tomo 273 y Ficha número 1633581 de los Registros Públicos a favor de APCCPA por el precio de US\$ 3'145,390.50.

10. Copia certificada notarialmente de la Escritura Pública, de fecha 3 de diciembre de 1997 (fojas 768 a 775), que contiene la Compraventa de Derechos y Acciones, celebrado por la Compañía Constructora Industrial y Comercial Vulcano SA (en adelante Vulcano) con ASVEN Y APCCPA el 2 de diciembre de 1997, en la que Vulcano transfiere a favor de la APCCPA el 30.75% de sus derechos y acciones que posee en propiedad sobre el inmueble de un área total de 9,070.84 m<sup>2</sup> inscrito en la Ficha Registral N° 1104999 de los Registros Públicos por la suma de US\$ 1'226,000.00.
11. Copia certificada notarialmente de la Escritura Pública de fecha 23 de diciembre de 1997 y minuta del 15 de diciembre de 1997 (fojas 776 a 790), que contiene la Resolución de Contrato Preparatorio de Compraventa con Arras, Compraventa y Constitución de Garantía Hipotecaria y Restricción Contractual y Compromisos de Levantamiento de Bloqueos Registrales, celebrado por RECURSOS NATURALES S.A., ASVEN, APCCPA, Banco Wiese Ltda. y Banco Financiero del Perú el 15 de diciembre de 1997, en la que se estableció, entre otros, la venta que efectúa RECURSOS NATURALES a favor de la APCCPA del 47.20% de acciones y derechos sobre un inmueble inscrito en la Ficha Registral N° 1104999 de la SUNARP por la suma de US\$ 1'498,535.50, estableciéndose que US\$ 590,000.00 la vendedora declara haber recibido con anterioridad la firma de la minuta y US\$ 908,535.50 que se pagará a la firma de la Escritura Pública.
12. Copia certificada notarialmente de la Escritura Pública de fecha 08 de enero de 1998 y minuta del 29 de diciembre de 1997 (fojas 685 a 691), que contiene el Contrato de Compraventa de Aires, celebrado por APCCPA y Promotora Delsol S.A., mediante el cual la primera transfiere a la segunda "los aires del segundo, tercero y cuarto nivel o piso", así como el derecho de uso y copropiedad sobre las áreas, bienes y servicios comunes de dicho centro.
13. Copia certificada notarialmente del Cheque N° 02944 8115 009 080 0801795387, de fecha 29 de diciembre de 1997 (fojas 792), emitida por RECURSOS NATURALES a la orden de APCCPA, por la suma de US\$ 394,000.00.
14. Copia certificada notarialmente de la Carta del Banco Wiese Sudameris de fecha 23 de noviembre de 2005 (fojas 794), en la que se indica que el Cheque N° 029448115 009 080 0801795387 fue girado el 29 de diciembre de 1997 por RECURSOS NATURALES a la orden de APCCPA por la suma de US\$ 394,000.00, así como, indica que el referido cheque fue endosado por los representantes de la APCCPA a favor del mismo girador, esto es, Recursos Naturales y abonado a la cuenta corriente de esta misma el día 12 de enero de 1998.
15. Copia certificada notarialmente de la Factura N° 00 0001, de fecha 29 de diciembre de 1997 (fojas 798), emitida por la APCCPA a DELSOL S.A., en la que se expresa que la suma de US\$ 1'000,000.00 fue cancelada en la fecha antes señalada y que la forma de pago se canceló de acuerdo al siguiente detalle:



US\$ 116,000.00 en fecha anterior al contrato.

US\$ 394,000.00 a la firma del contrato.

US\$ 400,000.00 en 5 letras de cambio de \$80,000.00 cada una.

US\$ 90,000.00 1 letra de cambio.

16. Copia certificada notarialmente del Recibo por US\$ 600,000.00 (fojas 1574) por concepto de pago por iniciación del Centro Comercial Polvos Azules en la que se deja constancia que se hace entrega de un cheque N° 029448115 por la suma de US\$ 394,000.00.

**Décimo tercero:** Atendiendo a que el fin ilícito es causal común a todas las pretensiones principales, corresponde inicialmente analizar dicha causal antes de las causales en que se basan las pretensiones subordinadas, pues estas últimas se condicionan a lo resuelto en las pretensiones principales; en ese sentido, de la lectura de la demanda se infiere que es fundamento para declarar la nulidad de los actos jurídicos descritos en el sétimo considerando de la presente resolución, que la celebración de tales actos jurídicos tuvieron una finalidad ilícita.

**Décimo cuarto:** De acuerdo con lo normado en el inciso 4 del artículo 219° del Código Civil, el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito. Morales Hervías<sup>1</sup> expresa que la causal de nulidad por fin ilícito, contemplada en el numeral 4 del artículo 219 del Código Civil, deberá entenderse como de aquel acto de autonomía privada cuya causa sea ilícita, por contravenir las normas imperativas; o 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 de autonomía privada, según el Código Civil.

**Décimo quinto:** Teniendo presente que el inciso 3) del artículo 140 del Código Civil señala que para la validez del acto jurídico se requiere, entre otros requisitos, fin lícito, debemos reafirmar que dicho requisito de licitud está referido a la finalidad concreta del acto y no a la de cada una de las obligaciones recíprocas que dicho acto comprende, es decir, que si el negocio jurídico es bilateral la finalidad lícita debe ser la del acto en su conjunto, atendiendo a su repercusión social y no la íntimamente pretendida por cada una de las partes (separadamente). Dicho razonamiento se sustenta en: **a)** La seguridad jurídica. La validez del Contrato no puede estar supeditada a la finalidad ilícita de una de las partes, mantenida oculta; **b)** Sería incongruente admitir como finalidad la pensada en el fuero interno por cada parte y, **c)** La redacción textual del inciso 4) del artículo 219 del Código Civil, no alude expresamente a que la finalidad del acto corresponda a cada una de las obligaciones recíprocas. Por otro lado, dicha finalidad está referida a cada acto jurídico en concreto; en ese sentido no basta la presencia de la causa o finalidad en la formación y en el negocio jurídico, sino que la misma, además debe ser lícita, esto es, de conformidad con las leyes, que no vulneren normas de orden público o las normas imperativas, o las leyes que interesan a las buenas costumbres o no atenten contra derechos legítimos de terceros o afecten atributos esenciales de las personas, o en general, que estén prohibidas por la ley. Por tanto, los negocios jurídicos -según nuestro Código Civil actos jurídicos- que incurrir en cualquiera de los supuestos antes indicados no son dignos (susceptibles) de protección jurídica, vale decir, que la finalidad (causa) se tipifica como un requisito de los negocios que encauza la esfera de la autonomía de la voluntad y evita que una institución jurídica se constituya como

---

<sup>1</sup> **MORALES HERVIAS**, Rómulo. Patologías y Remedios del Contrato. Jurista Editores E.I.R.L. Lima. Año 2011. Pp. 227 y 228.



medio para regular intereses admitidos por la conciencia social que el derecho recoge; siendo una consecuencia lógica que tales negocios no produzcan efectos jurídicos, vale decir, son negocios inválidos (invalidez estructural del negocio), puesto que incurren en la causal prevista en el inciso 4) del artículo 219 del Código Civil<sup>2</sup>.

**Décimo sexto:** Lo expresado implica la necesidad de ingresar en la causa (en concreto) del acto 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**. De tal manera que, la causa en concreto cumple un rol de control sobre los fines ilícitos, coincidiendo con lo expuesto por el jurista Roppo cuando alude a que la causa también tiene una función referido a poner de relieve que la organización de intereses perseguida con el contrato, es una organización que el ordenamiento jurídico reprueba a la luz de cualquier interés general, siendo que son estos casos en que se dice que la causa es ilícita<sup>3</sup>.

En resumen, si se afirma que **el fin** de determinado acto jurídico **es ilícito**, lo será por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres, o a las normas imperativas. De ese modo cuando el inciso 4 del artículo 219° del Código Civil Peruano establece que el acto jurídico es nulo cuando su fin es ilícito, nos remite necesariamente a la causa subjetiva de un determinado acto jurídico, a los motivos concretos y determinantes que tuvieron las personas para celebrar dicho acto (causa concreta), así es necesario contemplar el acto jurídico en relación a todas las finalidades que motivaron su celebración o emisión, incluso a aquellas **tácitas, ocultas y conocidas por el otorgante** (acto jurídico unilateral) **u otorgantes** (acto jurídico bilateral o plurilateral), que no están explicitadas en el acto jurídico en análisis. Si estas concretas motivaciones son ilícitas por contravenir las normas imperativas, las normas de orden público o las normas que interesan a las buenas costumbres, el acto jurídico será nulo.

**Décimo séptimo:** El fundamento de la demanda para sustentar la causal de fin ilícito de los contratos objeto de la primera pretensión, se refiere a que hubo ilicitud: (i) en la *negociación* del Contrato de Compraventa de los Aires, en tanto esta estuvo económicamente –y adrede- condicionada por la sobrevaloración de la construcción; (ii) en su *celebración*, dado que tuvo un contenido notoriamente distinto al ofertado y aceptado por la Asamblea General de la APCCPA; y (iii) en su *ejecución*, ya que el cumplimiento de la contraprestación relativa al pago del precio fue evadido a través de una estructura contractual fraudulenta; razones por las cuales no se respetó la finalidad de la compraventa de los aires a favor de Construcciones Villasol S.A., por la suma de US\$ 4'000,000.00, el mismo que respondía a la necesidad de reducir los costos de construcción del Centro Comercial Polvos Azules con el ingreso provenientes de dicha operación de venta.

**Décimo octavo:** Corresponde ahora analizar previamente el contrato de construcción del Centro comercial Polvos Azules celebrado entre CONSTRUCCIONES VILLASOL S.A. y ASVEN:

---

<sup>2</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. El Negocio Jurídico. Editorial Grijley. Segunda Edición. Años 1994.

<sup>3</sup> ROPPO, Vincenzo. El Contrato. Gaceta Jurídica. Lima. Año 2009.



VILLASOL remite sus propuestas a ASVEN para la construcción del Centro Comercial mediante cartas de fecha 23 de setiembre de 1996 y de fecha 02 de abril de 1997, advirtiéndose que en la segunda misiva se incrementó la oferta por el costo de la construcción del centro comercial en razón a que el área de construcción del centro comercial en razón a que el área de construcción varió de 16 057.64 m<sup>2</sup> a 23 294 m<sup>2</sup>, empero tales propuestas no fueron concretados bajo sus mismos términos en la celebración del contrato y la Addenda N° 01.

En el Contrato de Construcción de fecha 19 diciembre de 1996 – minuta (fojas 63 a 83) contenida en la Escritura Pública de fecha 24 de diciembre de 1996 (fojas 133 a 143) se estableció como costo de construcción la suma de US\$ 11'671,434.94 en lugar de US\$ 9'331,736.00 como se habría ofrecido en la carta de fecha 23 de diciembre de 1996, alegándose que el incremento se debe a estudios de Arquitectura e Ingeniería en la suma de US\$ 559,870.56 y, la suma de US \$1'780,388.38 por concepto de IGV; no obstante, del contrato de construcción en referencia, se advierte que las partes contratantes estipularon, que el monto pactado, incluye, entre otros, impuestos vigentes, de modo que, adicionar la suma de US\$ 1'780,388.38 por concepto de IGV se contradice con la estipulación que regula que el monto pactado incluye impuestos vigentes.

En la Adenda N° 01 de fecha 22 de diciembre de 1997, contenida en la Escritura Pública de fecha 22 de setiembre de 1998 (fojas 144 a 156) se estableció como costo de construcción con IGV la suma de US 16'993,593.59 en lugar de US\$ 16'692,393.35, pese a que en la Addenda se hace expresa mención que esta última propuesta fue adoptada por asamblea ordinaria el 21 de abril de 1997 en la que los asociados decidieron aprobar tal propuesta en virtud a la carta de fecha 02 de abril de 1997, en el que se propone que el costo de construcción y proyectos más su IGV asciende a la suma de US\$ 16'692,393.35, y que, además se advierte que el área de construcción se mantiene en 23,294.00 m<sup>2</sup>.

Lo relatado demuestra que los costos de la construcción del Proyecto Centro Comercial Polvos Azules se elevaron sin justificación alguna, sin perjuicio de mencionar, que los precios que al final se consignaron en el contrato de fecha 19 de diciembre de 1996, fueron sin IGV, es decir que la ASVEN tuvo que pagar adicionalmente dicho impuesto, y que en la Addenda antes citada no hubo explicación alguna a la variación del costo de construcción. Aquí debemos señalar que en los contratos celebrados por ASVEN o APCCPA con las empresas demandadas, cuando el deudor de determinada suma de dinero es cualquiera de las empresas mencionadas, los precios pactados, las sumas acordadas siempre incluyen el IGV.

Si bien el contrato referido no ha sido objeto de alguna pretensión de nulidad, su análisis es necesario porque es antecedente necesario del contrato que se analizará a continuación y de los contratos subsiguientes.

**Décimo noveno:** Con fecha 02 de abril de 1997 (fojas 184 a 188), VILLASOL dirigida una carta a ASVEN, mediante la cual le hacen llegar las dos propuestas para el desarrollo del Centro Comercial Polvos Azules; expresa que lo hace con el propósito de abaratar los costos de construcción (ya pactados como se señala en el considerando precedente):



**ALTERNATIVA A:** Consta de aproximadamente 2,065 tiendas y 426 estacionamientos con los servicios complementarios para su funcionamiento. Se señala que el costo de construcción y proyectos más IGV asciende a US\$ 19'040,651.17, a los que si se incluye el costo del terreno y otros gastos asciende a US\$ 25'160,651.17 que dividido entre las 2065 tiendas da un costo de US\$ 12,184.33 por cada tienda.

**ALTERNATIVA B:** Consta de aproximadamente 2,047 tiendas y 440 estacionamientos con los servicios complementarios para su funcionamiento. Se señala que el costo de construcción y proyectos más IGV asciende a US\$ 16'692,393.35, a los que si se incluye el costo del terreno y otros gastos asciende a US\$ 22'692,393.35 que dividido entre las 2047 tiendas da un costo de US\$ 11,144.31 por cada tienda.

La empresa (CONSTRUCCIONES VILLASOL S.A.) estaría en disposición de comprar los aires, asumiendo por ellos la suma de US\$ 4'000,000.00 de la siguiente manera: US\$ 1'000,000.00 (incluido IGV) y absorbiendo US\$ 3'000,000.00 (incluido IGV) de la construcción, así como mantener el valor por metro cuadrado de construcción indicado en el contrato.

Los socios de ASVEN, en Asamblea Ordinaria llevada a cabo el 21 de abril de 1997 que consta en Acta de fojas 190 a 193, por mayoría, deciden aceptar la alternativa B de la oferta que les fuera ofrecida por VILLASOL, con el objeto de abaratar los costos elevados de la construcción mencionada en el considerando anterior.

**Vigésimo:** No obstante, del Contrato de Compraventa de Aires de fecha 29 de diciembre de 1997, contenida en la escritura pública de fecha 8 de enero de 1998 (fojas 685 a 691), se advierte que la ex Junta Directiva de la APCCPA celebró el contrato con DELSOL con las siguientes características no contenidas en la ALTERNATIVA B aceptada por la Asamblea General mencionada:

- Se transfiere los aires a DELSOL y no a la empresa VILLASOL que fue la que efectuó la oferta.
- Se transfieren los aires que corresponden al segundo, tercer y cuarto nivel del Centro Comercial de Polvos Azules, la inclusión de los tres niveles no consta en la oferta o propuesta de VILLASOL ni en la decisión tomada en la asamblea ordinaria de la asociación.
- Se transfiere, asimismo, el derecho de uso y copropiedad sobre las áreas, bienes y servicios comunes de dicho centro comercial en su integridad.
- Se “transfiere” o concede el derecho a la integración (al Centro Comercial Polvos Azules) del proyecto de construcción de otros locales comerciales que se ejecutará sobre el terreno de propiedad de RECURSOS NATURALES S.A. (una tercera empresa).
- En la cláusula séptima se acuerda que el precio de la referida compraventa de aires asciende a la suma de US\$ 1'000,000.00 dólares americanos (incluido el IGV), el mismo que sería pagado de la siguiente manera:
  - US\$ 510,000.00 dólares americanos, incluido IGV de acuerdo al siguiente detalle: US\$ 116,000.00 que APCCPA declara haber recibido con anterioridad a la firma del contrato en mención y US\$ 394,000.00 a la firma del referido contrato y sin más constancia de las firmas ahí figuren;
  - US\$ 490,000.00, incluido IGV, representado por 5 letras de cambio por la suma de US\$ 80,000.00 cada una y 1 letra de cambio por la suma de



US\$ 90,000.00 con vencimiento escalonado cada 30 días, sin intereses, debiendo vencerse la primera letra a los 120 días calendaros contados a partir de la fecha de la firma del contrato en mención.

- En la cláusula octava, DELSOL asume frente a APCCPA el compromiso de absorber los costos de construcción de las obras comunes que le corresponden sobre los niveles o pisos que serán de propiedad de la APCCPA, esto es, el sótano (zonas de tiendas) y el primer nivel, costo que se han valorizado en la suma de US\$ 3'000,000.00 (incluido el IGV). De manera que, se deja constancia que DELSOL contratará y pagará directamente a VILLASOL el referido monto del total del Contrato de Construcción celebrado por la APCCPA con VILLASOL, monto que es independiente del precio de compraventa por los aires que se enajenan pactado en su cláusula séptima.

**Vigésimo primero:** Corresponde, ahora, analizar cómo se realizó realmente el pago estipulado en la cláusula séptima y las modificaciones contractuales realizadas al respecto. Del US\$ 1'000,000.00 acordado, corresponde evaluar ahora como se habría pagado la suma de **US\$ 510,000.00:**

Se establece que el monto de US\$ 116,000.00 dólares americanos fueron entregados a la Junta Directiva de la APCCPA con anterioridad a la firma del contrato de compra venta de los aires celebrado el 29 de diciembre de 1997, no obstante que los demandantes alegan que este pago no se verificó, las partes demandadas no han señalado como y en qué fecha se efectuó el pago de dicho monto.

Asimismo se establece que el monto de US\$ 394,000.00 ha sido cancelado con la entrega del cheque N° 029448115 009 080 0801795387 31 a cargo del Banco Wiese, girado a la orden de la APCCPA (fojas 792)

No obstante del examen del cheque y de la Carta de fecha 23 de noviembre de 2005 (fojas 794), se advierte que el referido cheque no fue emitido por DELSOL sino por RECURSOS NATURALES y que sorpresivamente el mismo fue endosado a la misma empresa giradora o emitente, para justificar dicha conducta, RECURSOS NATURALES, en el punto 2.2 de su escrito de contestación de la demanda (fojas 1559), alega que dichoso endoso se realizó como parte del pago del precio por el terreno que le vendieron a APCCPA, y el Ex Directivo Florentino Zevallos Rojas, en la segunda pregunta de su declaración testimonial (fojas 328), señaló que dicho endoso se efectuó para pagar como un adelanto de la construcción de la obra del Centro Comercial Polvos Azules, afirmaciones que resultan contradictorias entre sí, y, además, la declaración de RECURSOS NATURALES resulta contradictoria con lo que se consigna en el recibo de pago de fecha 9 de enero de 1998 (fojas 1574), ofrecido por DELSOL, puesto que en el mismo se indica que dicho cheque **fue endosado como adelanto del contrato de construcción a VILLASOL** y no como adelanto del pago del precio del terreno, por lo que atendiendo que existen contradicciones en las alegaciones para explicar las razones por las cuales se endosaron el cheque en referencia y el destino de la suma de dinero que este representaba, se desvirtúa las alegaciones que al respecto realizan las empresas demandadas, concluyéndose, que el monto ascendente a US\$ 510,000.00 de ninguna manera redujo el costo del precio de la construcción, y, por tanto, ninguna manera redujo el costo del precio de la construcción, y, por tanto demuestra una connivencia entre la Ex Junta Directiva de la APCCPA y las empresas mencionadas para perjudicar a la APCCPA y a sus asociados integrantes.

Por otro lado, la empresa DELSOL para acreditar el pago de la suma US\$ 510,000.00 solo se remite a la Factura N° 000001 emitida por la “cancelación” del monto de US\$



1'000,000.00 (folios 798), que tiene como fecha de cancelación el día 29 de diciembre de 1997 de acuerdo al siguiente detalle: US\$ 116,000.00 en fecha anterior al contrato, US\$ 394,000.00 a la firma del contrato, US\$ 400,000.00 en 5 letras de cambio de \$80,000.00 cada una; y, US\$ 90,000.00 en una letra de cambio; empero conforme a lo referido en el considerando anterior, el detalle que se hace en la factura no coincide con la relación de hechos antes referidos. Asimismo si DELSOL como deudora acepta letras de cambio por parte del precio que debe pagar a APCCPA, las que deberán ser honradas o pagadas en diferentes fechas, eso precisamente significa **que no hubo pago de la obligación**, que el pago se verificaría cuando los títulos valores sean honrados, de acuerdo a un razonamiento jurídico elemental, que ha sido recogido en el artículo 1233 del Código Civil.

Ante tales imprecisiones, acerca de la fecha de cancelación del monto total de US\$ 1'000,000.00, así como las contradicciones expuestas en el considerando anterior, se tiene que el solo ofrecimiento de la Factura N° 000001 –en este caso concreto- **no resulta suficiente** para demostrar la cancelación de la obligación ascendente a la suma de US\$ 590,000.00 (parte del precio de US\$ 1'000,000.00), y más bien, con tales operaciones (factura y cheque), se demuestra la connivencia para el no pago por parte de la Ex Junta Directiva de la APCCPA, DELSOL y RECURSOS NATURALES, siendo el caso que esta última, respecto a que se le endosó el cheque por la suma de US\$ 394,000.00, solo se ha limitado en señalar, como se dijo, que dicho monto ha sido destinado para el pago del terreno que la empresa vendió a la Asociación, sin embargo de la Escritura Pública de fecha 23 de diciembre de 1997 y **minuta** del 15 de diciembre de 1997 (fojas 776 a 790), que contiene, entre otros actos jurídicos, el contrato mediante el cual RECURSOS NATURALES le transfiere a la APCCPA el 47.20% de acciones y derechos sobre el inmueble (terreno) inscrito en la Ficha Registral N° 1104999, se advierte que en el mismo se dejó constancia que el precio de venta de dicho terreno se tuvo por cancelado a la fecha de firma de la minuta y el resto a la fecha de firma de la escritura pública (15-DIC-1997 y 23-DIC-1997 respectivamente); fecha anterior a la fecha en que se emitió el cheque (29-DIC-1997); siendo así, se desvirtúa la alegación referida a que el monto de US\$ 394,000.00 haya servido para la cancelación del terreno de la APCCPA, ya que, además, del texto de los contratos de compraventa de terrenos, se advierte que dichos terrenos se encuentra íntegramente cancelados, no advirtiéndose en autos que la fecha del cobro del cheque en mención, esto es, 12 de enero de 1998, exista una obligación pendiente a favor de RECURSOS NATURALES a cargo de APCCPA por concepto de pago del precio por la venta de terreno.

Lo expresado demuestra la existencia connivencia entre la Ex Junta Directiva de la APCCPA con DELSOL y RECURSOS NATURALES para beneficiar a estas dos últimas empresas y perjudicar a la APCCPA y a sus integrantes.

**Vigésimo segundo:** En este punto, también corresponde analizar cómo se pagó la suma de **US\$ 490,000.00** (parte del US\$ 1'000,000.00 acordado). Lo que primero se observa es que su forma de pago fue objeto de múltiples modificaciones, lo que nos debe llevar a dilucidar si resultaron o no contrarios a la finalidad de abaratar los costos de la construcción del Centro Comercial Polvos Azules, si perjudicaron o no los intereses económicos de la APCCPA.

En la Cláusula Séptima de la Escritura Pública de Compraventa de Aires de fecha 08 de enero de 1998 y minuta del 29 de diciembre del 1997, en relación al saldo de US\$



490,000.00 se expresa que estará representado por 5 letras de cambio por la suma de US\$ 80,000.00 cada una y letra de cambio de US\$ 90,000.00 con vencimiento escalonado cada 30 días, sin intereses, debiendo vencer la primera letra a los 120 días calendarios contados a partir de la fecha de la firma de la minuta. Las modificaciones a tal arreglo consistieron en:

Primera modificación: Conforme se advierte de la Escritura Pública de fecha 22 de diciembre de 1998 (fojas 800 a 802), se modifica la fecha de vencimiento de la primera letra de cambio, así esta vencerá el 13 de octubre de 1998 y no el 16 de junio de 1998.

Segunda modificación: Realizada mediante Escritura Pública de fecha 5 de mayo de 1999 y **minuta del 10 de octubre de 1998** (fojas 804 a 807), referente a que el monto de US\$ 490,000.00 ya no se representaría en 6 letras de cambio sino solo en 1 letra de cambio ascendente a la suma en mención, teniendo como nueva fecha de vencimiento el 31 de mayo de 1999, además en dicho instrumento se deja constancia que DELSOL le ha otorgado a APCCPA la opción de compra respecto de **35** tiendas destinadas a restaurantes “**en el segundo o tercer nivel**” del Centro Comercial Polvos Azules, que el plazo que tiene esta última para ejercer LA OPCIÓN DE COMPRA vence el 31 de mayo de 1999 “*fecha asimismo del vencimiento de la letra aceptada por la Asociación de Propietarios por un importe total de US\$ 636,982.50 (...) que es el precio de la compra venta por las 35 tiendas fijado en común acuerdo entre las partes*”. Así se pacta que esta deuda asumida por APCCPA será objeto de compensación con la deuda asumida en la letra de cambio aceptada por DELSOL por la suma de US\$ 490,000.00, teniéndose como resultado un saldo de US\$ 146,982.50 en perjuicio de la APCCPA.

Resulta altamente inusual que el optante (APCCPA) que tiene el derecho de celebrar o no el contrato definitivo mediante la aceptación de la oferta hecha por el concedente, en este caso DELSOL, haya tenido que aceptar una letra de cambio por la suma de US\$ 636,982.50 convirtiéndose así en deudora de esta empresa.

Tercera modificación: Efectuada mediante Escritura Pública de fecha 5 de mayo de 1999 y **minuta del 28 de diciembre de 1998** (fojas 820 a 823), se deja constancia que DELSOL con fecha 21 de diciembre de 1998 transfirió a RECURSOS NATURALES el 50% de los aires que adquirió de APCCPA, luego RECURSOS NATURALES asume el compromiso de pagar 50% del precio original que se le adeuda a la asociación que asciende a la suma de US\$ 490,000.00.

Se acuerda que sigue vigente la opción de compra otorgada por DELSOL a APCCPA, respecto de las 35 tiendas destinadas a restaurantes que están ubicadas en el segundo o tercer piso del Centro Comercial Polvos Azules, se ratifica que el plazo que tiene APCCPA para ejercer la opción de compra vence el 31 de mayo de 1999, fecha en que también se vencerá la letra de cambio aceptada por APCCPA por un importe de US\$ 636,982.50 que es el precio de la compra venta de las 35 tiendas; y que “es el espíritu de las partes”, que el 21 de mayo de 1999, fecha vencimiento de las obligaciones recíprocas existentes entre ellas, se compense el importe de las respectivas letras de cambio y por US\$ 490,000.00 (que tendría que haber aceptado DELSOL, que celebró el contrato de compraventa de los aires) y por US\$ 636,982.50 aceptada por APCCPA de modo tal que el 31 de mayo de 1999 APCCPA cancele la diferencia resultante de la compensación, esto es la suma de US\$ 146,982.50 a las dos empresas en partes iguales. Los términos pactados son insólitos y desacostumbrados, porque por un lado se acuerda sobre un contrato de opción que está pendiente de aceptación por parte de APCCPA que según lo estipulado vencerá el 31 de mayo de 199 (en consecuencia todavía no ha nacido su obligación de pagar el precio de las 35 tiendas) y por otro lado **se le impone a esta asociación** la obligación de pagar el saldo resultante de la compensación (en virtud de una obligación no nacida).



Además, se observa que, por un lado, los acreedores de los US\$ 636,982.50 que debería APCCPA por 35 tiendas que todavía no compró son DELSOL y RECURSOS NATURALES; y por otro, la acreedora o tomadora de la letra de cambio por US\$ 490,000.00 es la APCCPA y su deudora o aceptante es solo la empresa DELSOL, no se presentaría las obligaciones recíprocas que exige el artículo 1288° del Código Civil, pues el puesto de deudor (DELSOL) en una de las relaciones patrimoniales no es ocupado como acreedor por solo la misma persona en la otra relación jurídica patrimonial, sino por dos personas, las dos empresas.

**Cuarta modificación:** Realizada mediante la Escritura Pública de fecha 5 de mayo de 1999, y **minuta del 25 de marzo de 1999** (fojas 825 a 828) se acuerda que el importe que se adeuda a APCCPA ascendente a US\$ 490,000.00 representada en una letra de cambio vencerá el 30 de setiembre de 1999, y que en dicha fecha también vencerá la letra de cambio de US\$ 636,982.50 aceptada por APCCPA, y que es voluntad de las partes que a la fecha de vencimiento de las obligaciones recíprocas se compense el importe de las respectivas letras de cambio.

**Vigésimo tercero:** Adicionalmente, corresponde analizar la supuesta absorción del costo de la construcción del Proyecto Centro Comercial Polvos Azules en la suma de US\$ 3'000,000.00. Al respecto, atendiendo a que mediante Contrato de Compraventa de aires, de fecha 29 de diciembre de 1997, materia de análisis, se estipuló en su cláusula octava *“que la compradora asume frente a la vendedora el compromiso de absorber los costos de construcción de las obras comunes que le corresponden sobre los niveles o pisos que serán de propiedad de la vendedora...”*, más adelante se aclara que las obras comunes serán las áreas comunes como la zona de carga y descarga, mantenimiento, accesos vehiculares y peatonales, circulación horizontal y vertical, etcétera; reforzamiento de las estructuras, accesos al terreno colindante; el hecho es que los US\$ 3'000,000.00 que se deberían absorber de los costos totales de la construcción, terminan financiando sola la construcción de las áreas comunes que de acuerdo al contrato ni siquiera serían áreas de propiedad común –áreas en las que los propietarios de zonas de propiedad exclusiva ejercen derechos de copropiedad- pues se pactó que estas áreas comunes también se transferirían; en ese sentido no se cumple el propósito de abaratar, en beneficio de la APCCPA, US\$ 3'000,000.00 en los costos totales de construcción, sino para financiar la construcción de áreas comunes sujetas al régimen de copropiedad. Pero además, si se está a los términos pactados, esas áreas comunes habrían sido transferidas a DELSOL, con lo que US\$ 3'000,000.00 se aplicarían para absorber los costos de construcción de unas áreas que han sido transferidas a la mencionada empresa. En resumen aquí se aprecia que el contrato celebrado entre los ex directivos de la asociación y la empresa DELSOL ha sido pactado, no para beneficiar a la APCCPA sino que le han resultado en un perjuicio económico para ésta.

**Vigésimo cuarto:** De lo expuesto, se advierte que la ex Junta Directiva de la APCCPA celebró el contrato de compraventa de los aires con las diversas prestaciones ahí pactadas al margen de lo decidido y autorizado en la Asamblea Ordinaria de fecha 21 de abril del 1997, que como se expresó aceptó la Alternativa B, y se indicó que el costo de la venta de los aires ascendería a la suma de US\$ 4'000,000.00. Asimismo se pactó la forma de pago en perjuicio de los intereses de APCCPA. Las modificatorias realizadas a la forma y a las fechas en que las empresas deberían honrar sus deudas, no incluyeron intereses, lo que no es normal en este tipo de operaciones, sino se aprecia que se realizaron siempre desde la perspectiva de beneficio económico de las empresas DELSOL y RECURSOS NATURALES. De ese modo, la esperada reducción de los



costos de la construcción del Centro Comercial Polvos Azules no se concretó en la realidad, pues se convino que el costo de venta de los aires ascienden a la suma de US\$ 1'000,000.00 y que su forma de pago causó perjuicio a los asociados, forma de pago que, ni siquiera, fue puesto en conocimiento de la asociación antes que se celebrara el contrato materia de análisis, ni sus modificatorias. Y que la supuesta absorción del costo de la construcción en la suma de US\$ 3'000,000.00, no implicó el abaratamiento del mismo.

Es necesario señalar lo siguiente, este colegiado no observa que hubo un aprovechamiento indebido por parte de las empresas demandadas respecto de la Ex Junta Directiva de la APCCPA, basado en la impericia o poca experiencia e información que tendrían los mencionados ex representantes en esta clase de negociaciones frente a empresas dedicadas a la construcción al rubro inmobiliario, sino que hubo un acuerdo entre estos últimos y las empresas demandadas para actuar a espaldas de APCCPA, perjudicando seriamente los intereses económicos y comerciales de esta asociación y la de los asociados que la integran.

**Vigésimo quinto:** Así las cosas, se advierte que el monto de los US\$ 490,000.00 que consistía en una acreencia a favor de la APCCPA por la venta de los aires para abaratar los costos de la construcción del proyecto Centro Comercial Polvos Azules, fue destinado para realizar un pago a cuenta de las **35** tiendas que esta habría adquirido en el segundo o tercer nivel del centro comercial (aquí se puede sostener que si la asociación acepta comprar tiendas, debería haberse pactado el piso donde se encontrarían estas y no del modo impreciso en que se pactó, imprecisión que perjudica a la compradora y es una ventaja para la empresa vendedora DELSOL); sin embargo es el hecho que por Escritura Pública de fecha 15 de octubre de 1999 y minuta del 01 de octubre de 1999, RECURSOS NATURALES Y DELSOL venden a la APCCPA **52** tiendas “*que se edificarán en el segundo nivel del Centro comercial Polvos Azules*”, pactándose como precio de venta la suma de US\$ 952,000.00, señalándose que US\$ 100,000.00 se canceló a la firma de la minuta, US\$ 490,000.00 que se pagará a la firma de la presente minuta mediante la cancelación de una letra de cambio por el mismo importe y con vencimiento al 30 de setiembre de 1999 y el saldo de US\$ 372,000.00 en cuatro cuotas, acordándose en realidad una compensación, que por otro lado ya habría ocurrido el 30 de setiembre de 1999.

Los acuerdos señalados, tal como se expresó, traen como consecuencia que la APCCPA ya no es acreedora de los US\$ 490,000.00 que le correspondían por la venta de los aires del centro comercial, sino que se convierte en deudora por la suma US\$ 472,000.00, lo que ocasionó que con dicha operación y todas las anteriores que le precedieron, el monto de US\$ 490,000.00 no ingrese al patrimonio de la APCCPA para el pago de la construcción; por el contrario, se genere un perjuicio económico a la misma, por lo que tal accionar demuestra un comportamiento fraudulento de los ex directivos de la asociación y las empresas DELSOL y RECURSOS NATURALES, que tuvieron como finalidad exclusiva generarse un beneficio económico a expensas del patrimonio de la asociación.

En ese sentido, la Escritura Pública de fecha 15 de octubre de 1999 y minuta del 01 de octubre de 1999, en la que consta el contrato mediante el cual RECURSOS NATURALES y DELSOL venden a la APCCPA **52** tiendas “*que se edificarán en el segundo nivel del Centro Comercial Polvos Azules*”, pactándose el precio de US\$ 952,000.00 ha sido celebrado con el mismo designio, los mismos fines concretos que llevaron a las empresas mencionadas y a la Ex Junta Directiva de la Asociación a celebrar los contratos que le precedieron.



**Vigésimo sexto:** Sin perjuicio de lo antes expuesto, corresponde analizar un evento anterior a alguno de los actos jurídicos analizados; como se señaló precedentemente existen dos ejemplares del Acta de la Asamblea General Estatutaria de la APCCPA de fecha 13 de agosto de 1997 en la cual se aprobó los “Estatutos de APCCPA”, transcribiéndose el mismo; un primer ejemplar que fue invalidado con una línea transversal y encima de la frase “NO CORRE” acto realizado (o por lo menos firmado) por José A. Rosales Pérez, en esta versión del acta, en el inciso d) del artículo 47, relativo del régimen al Régimen de Poderes, se establece que el Presidente del Consejo Directivo, mancomunadamente con el Secretario General y el Secretario de Administración y Recursos, podrán: “*d) Comprar, vender, hipotecar (...) otorgando y suscribiendo los respectivos documentos sean privados, minutas o escrituras públicas.*” Y en el segundo ejemplar (folios 210 a 226), el cual finalmente fue insertado en la Escritura Pública de fecha 29 de setiembre de 1997 (fojas 229 a 255), se consignó “*d) Comprar vender, hipotecar (...) otorgando y suscribiendo los respectivos documentos sean privados, minutas o escrituras públicas; vender aires y derechos sobre inmuebles.*”. Como se aprecia, en ese segundo ejemplar se agregan las facultades de vender aires y derechos sobre inmuebles que no constaban en el primer ejemplar, con el objeto que la Ex Junta Directiva de la APCCPA pueda celebrar el contrato de compra venta de aires en los términos en que finalmente se celebró.

Al respecto, los demandantes señalan que para invalidar el primer ejemplar, los ex directivos de la APCCPA explicaron a los asociados que existían errores ortográficos en su redacción; no obstante, tal justificación no resultaría verosímil, dado que adicionar facultades especiales no significa en modo alguno enmendar errores ortográficos, sino modificaciones al régimen de poderes. De modo que, si bien tal acuerdo emitido por la asamblea general no ha sido declarado nulo, se tiene que lo que se encuentra acreditado para este órgano jurisdiccional es que los mencionados representantes hicieron uso de dichas facultades de disposición en contra del interés general de la asociación conforme a las consideraciones antes citadas.

**Vigésimo séptimo:** En virtud a las consideraciones expuestas precedentemente corresponde señalar que el contrato de compraventa de aires celebrado por DELSOL con RECURSOS NATURALES el 21 de diciembre de 1998, contenido en la Escritura Pública de fecha 25 de enero de 1999 (fojas 814 a 818), mediante el cual DELSOL le transfiere el 50% de sus acciones y derechos adquiridos por la compraventa de los aires del Centro Comercial Polvos Azules, se infiere que el contrato objeto del presente análisis fue celebrado con el mismo designio o propósito con el que se celebraron los contratos objeto de la primera y tercera pretensión principal, consistentes en favorecer los intereses económicos de las empresas mencionadas, perjudicando los legítimos intereses económicos y comerciales de la APCCPA y del grupo de personas que la integran; situación que se materializa con las ventajas obtenidas por parte de RECURSOS NATURALES con el contrato en análisis, esto es, que se beneficie con la supuesta compensación de deuda respecto a la suma de US\$ 490,000.00, siendo que con dicha actuación se concretó el no pago del saldo o suma mencionada, en perjuicio de la asociación, estipulación que fuera pactada en las modificatorias celebradas el 28 de diciembre de 1998 y 25 de marzo de 1999, siendo el accionar de RECURSOS NATURALES sobre el no pago de la suma antes mencionada, comprende su participación en la emisión del cheque a favor de APCCPA y su posterior endose por ésta a su favor, y que pretendió justificar alegando que con el monto contenido en dicho título valor se canceló el precio del terreno que transfirió a la APCCPA.



De tal manera que, se demuestra el grado de relación que existía entre DELSOL y RECURSOS NATURALES, a efectos que este último también se beneficie con la supuesta compensación de deuda respecto a la suma de US\$ 490,000.00 a expensas del perjuicio a la asociación, debiendo, además, tenerse en cuenta que RECURSOS NATURALES no era ajeno a las actuaciones que realizaban la ex directiva y DELSOL respecto a su actuación en la emisión y endoso del cheque en cuestión y su alegación referido a que con el monto contenido en dicho título valor, supuestamente, se canceló el precio del terreno que otorgo en venta a la APCCPA, hecho que ha sido materia de contradicciones conforme se precisó líneas arriba.

Por lo expresado y las argumentaciones desarrolladas en las consideraciones anteriores, las motivaciones o propósitos específicos que se persiguieron con la celebración del contrato en análisis celebrado entre RECURSOS NATURALES y DELSOL son, al igual que los contratos objeto de la primera y tercera pretensión principal, contrarios a los valores de rectitud, honradez, lealtad y fidelidad, que están comprendidos en el principio de la buena fe que es norma de orden público, razón por la cual el contrato objeto de la segunda pretensión principal también es nulo por fin ilícito.

**Vigésimo octavo:** En ese orden de ideas, esta Sala Superior considera que se ha demostrado la colusión o acuerdo fraudulento entre la Ex Junta Directiva de la APCCPA con las empresas DELSOL y RECURSOS NATURALES en la celebración de los contratos objeto de la primera, segunda y tercera pretensión, ocasionando un perjuicio a la APCCPA y sus asociados, dado que el contrato de compra venta de los aires y sus modificaciones no se celebraron en los términos aceptados y autorizados por la Asamblea General de la Asociación y tampoco se cumplió con la finalidad de abaratarlos costos de la construcción del Proyecto Centro Comercial Polvos Azules, finalidad que constituyó la justificación DELSOL para realizar su propuesta de compra de los aires del centro comercial; sin embargo el resultado fue contrario a la APCCPA que terminó siendo deudora de DELSOL Y RECURSOS NATURALES en la suma de US\$ 472,000.00 resultado al que coadyuvó efectivamente el contrato de compraventa de las 52 tiendas, motivo por el cual, la voluntad e intención de las personas involucradas en la celebración de los contratos, que sus concretas motivaciones –**ocultas y conocidas solo por las otorgantes y no explicitadas en los contratos analizados**- fueron en favorecer los intereses económicos de las empresas mencionadas (DELSOL y RECURSOS NATURALES) a costa de los legítimos intereses económicos y comerciales del grupo de personas integrantes de la APCCPA, en la que finalmente, no se cumplió con la propuesta primigenia de abaratar los costos de la construcción del proyecto Centro Comercial Polvos Azules, por lo que las mismas constituyen ser ilícitas.

**Vigésimo noveno:** Hemos expresado que un contrato tiene fines ilícitos cuando las concretas motivaciones o los propósitos específicos que se pretenden lograr a través de su celebración, contravienen o vulneran las normas imperativas; o las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

El orden público es el conjunto de principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de normas concretas) sobre las cuales se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado estado<sup>4</sup>; siendo la buena fe un principio general del derecho, su vulneración en la celebración de un contrato hace que este sea nulo por la causal de fin ilícito.

---

<sup>4</sup> **ESPINOZA ESPINOZA**, Juan. La autonomía privada: Sus limitaciones frente a las leyes imperativas y al orden público. En Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Lima. Pp. 54.



El artículo 1362 del Código Civil prescribe que *“los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. La buena fe consiste que un modelo de conducta ético social que tiene un aspecto negativo, cuando rechaza una conducta deshonesta (ejemplo no defraudar); y, otro positivo en cuanto impone una conducta de colaboración con los demás para que puedan alcanzar los fines que persiguen (ejemplo, obrar con diligencia, con previsión). La buena fe es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto o hecho o la rectitud de una conducta. Ella exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un contrato. María Laura Estigarríbia, citada por Pérez Gallardo<sup>5</sup>, expresa que la buena fe se ha impuesto como criterio moralizador del comercio o tráfico jurídico. Acudir a ella supone buscar una fórmula *“que excede ampliamente del marco jurídico (con) un profundo contenido ético que importa un obrar conforme a (sic) la honestidad, lealtad y la previsibilidad. La conducta ajustada a este principio, lógicamente, genera la tan ansiada confianza que constituye el ‘mejor clima’ para el desarrollo de negocios jurídicos y es la base de la seguridad jurídica, valor tan arduamente perseguido en todos los tiempos.”*

De lo expresado se evidencia que la buena fe es un principio general del derecho y por lo tanto pertenece al orden público; la buena fe está positivizada en el artículo 1362 del Código Civil, esta norma, además de tener la calidad de imperativa, es de orden público. En consecuencia, las motivaciones concretas y determinantes de los ex directivos de la asociación y de las empresas demandadas, en la negociación y celebración de los contratos mencionados y analizados en los considerandos precedentes, contravienen y vulneran frontalmente la buena fe que debe observarse en la fase precontractual o de tratativas, en la celebración de los contratos y en su ejecución, por tal razón los citados contratos son nulos, en aplicación del inciso 4 del artículo 219° del Código Civil.

**Trigésimo:** Es el caso que se elevó a Escritura Pública de fecha 8 de mayo de 2000 y **minuta** del 05 de abril de 2000 (fojas 883 a 894), la Modificación Parcial de Estatutos por Aumento de Capital Social otorgada por Promotora Progreso S.A. con intervención de RECURSOS NATURALES, DELSOL y otros; en dicho instrumento se elevó el capital social de la sociedad mediante nuevos aportes de los accionistas RECURSOS NATURALES y DELSOL, cada una de la empresas aporta el 50% de sus derechos y acciones que tienen en propiedad respecto de los aires que corresponden al segundo, tercer y cuarto nivel existentes sobre el inmueble que es el Centro Comercial Polvos Azules.

Previamente hemos establecido que la negociación y celebración de los contratos objeto de la primera, segunda y tercera pretensión por parte de la Ex Directiva de la APCCPA y las empresas DELSOL y RECURSOS NATURALES, tuvieron como propósito específico, como motivación concreta y determinante, favorecer los intereses económicos de las empresas mencionadas (DELSOL y RECURSOS NATURALES) y perjudicar patrimonialmente a la APCCPA y al grupo de personas que integran dicha asociación; y que dichos propósitos y motivaciones vulneraban frontalmente el principio general del derecho de la buena fe. Es con ese mismo propósito y designio que las empresas DELSOL, RECURSOS NATURALES y PROMOTORA PROGRESO celebraron el negocio jurídico objeto de la cuarta pretensión principal, puesto que en el mismo las dos primeras mencionadas aportaron (transfirieron) los aires del segundo, tercer y cuarto nivel del Centro Comercial Polvos Azules a PROMOTORA

---

<sup>5</sup> PÉREZ GALLARDO, Leonardo. Buena fe y común intención de las partes. En Código Civil Comentado. Tomo VII. Gaceta Jurídica. Lima.



PROGRESO: Estas empresas se encuentran vinculadas entre sí, de acuerdo a lo expresado a lo largo de esta resolución, a lo manifestado por el representante PROMOTORA PROGRESO (ver folios 3446), por el representante de DELSOL (ver folios 3813) y porque DELSOL y RECURSOS NATURALES tienen la condición de accionistas de la empresa PROMOTORA PROGRESO.

En consecuencia, el contrato objeto de la cuarta pretensión principal está incurso en la causal de nulidad por fin ilícito prevista en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

**Trigésimo primero:** Las consecuencias del acto jurídico nulo no están reguladas en nuestro ordenamiento civil, pero a nadie escapara la conclusión razonable que dicho contrato antes de la declaración de nulidad pudo producir algunos efectos fácticos y evidentemente a estos se les tiene que aplicar retroactivamente las consecuencias de la nulidad, que significarán restitución de algunas prestaciones cumplidas. Por ejemplo: Si un contrato de compraventa de bien inmueble es declarado nulo, el que fue comprador y está en posesión del inmueble que no le pertenece, tendrá la obligación de devolver la posesión del mismo.

Ahora bien, si estamos ante la presencia de contratos coligados o conexos por una finalidad común, si están vinculados por acuerdos tácitos (o expresos) para la consecución de dicha finalidad, debemos reflexionar si uno de los contratos o varios de ellos son declarados nulos, y estos son el antecedente necesario para la celebración de un tercer contrato, este último también se encontrará afectado por la nulidad. La respuesta es afirmativa, en especial respecto de los contratos de transferencia de dominio, por eso se dice que las nulidades radicales que afectan contratos antecedentes si influyen, transfieren la nulidad a los contratos consecuentes.

En el Código Civil existe una norma que establece una excepción a la regla antes señalada y es el artículo 2014 cuyo texto original, vigente a la fecha de celebración de los cuestionados contratos, señalaba que *“el tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”* De dicha norma se sigue coherentemente, que la declaración de nulidad, rescisión o condición al contrato consecuente, si es que no se cumplen los requisitos establecidos en la excepción.

En este punto corresponde señalar que el contrato objeto de la cuarta pretensión principal consistente en la aportación de los aires del Centro Comercial Polvos Azules a PROMOTORA PROGRESO está estrechamente ligados a los contratos objetos de la primera segunda y tercera pretensión principal, referidos también a los aires del inmueble mencionado; en consecuencia, la nulidad de estos contratos, en aplicación de “la propagación de la nulidad del contrato” desarrollada, ocasiona que el contrato contenido en la Escritura Pública de fecha 8 de mayo de 2000 y minuta del 05 de abril del 2000, también sea nulo.

**Trigésimo segundo:** Atendiendo que en el presente proceso se ha determinado que procede declararse la invalidez de los contratos objeto de la primera, segunda y cuarta pretensión, corresponde amparar sus pretensiones accesorias al amparo de lo estipulado en el artículo 87 del Código Procesal Civil, de modo que en virtud del artículo 107 del Reglamento de Registros Públicos se debe disponer la cancelación de las inscripciones en los asientos registrales siguientes:

Respecto de la Primera Pretensión Principal:



- Asiento registral C 00002 de las partidas Registrales números 11609580, correspondiente a la Sección N°3 del Centro Comercial Polvos Azules
- Asiento registral C 00002 de las partidas Registrales números 116095801, correspondientes a la Sección N°4 del Centro Comercial Polvos Azules
- Asiento registral C 00002 de las partidas Registrales números 11609582, correspondientes a la Sección N°5 del Centro Comercial Polvos Azules
- Asiento registral C 00002 de las partidas Registrales números 11609583, correspondientes a la Sección N°6, del Centro Comercial Polvos Azules
- Asiento registral C 00002 de las partidas Registrales números 11609584, correspondientes a la Sección N°7, del Centro Comercial Polvos Azules

Respecto de la Segunda Pretensión Principal:

- Asiento registral C 00003 de la Partida Registral números 11609580, correspondientes a la Sección N°3, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00003 de la Partida Registral números 11609581, correspondientes a la Sección N°4, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00003 de la Partida Registral números 11609582, correspondientes a la Sección N°5, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00003 de la Partida Registral números 11609583, correspondientes a la Sección N°6, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00003 de la Partida Registral números 11609584, correspondientes a la Sección N°7, del Centro Comercial Polvos Azules.

Respecto a la Cuarta Pretensión Principal:

- Asiento registral C 00004 y C0005 de la Partida Registral números 11609580, correspondientes a la Sección N°3, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00004 y C0005 de la Partida Registral números 11609581, correspondientes a la Sección N°4, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00004 y C0005 de la Partida Registral números 11609582, correspondientes a la Sección N°5, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00004 y C0005 de la Partida Registral números 11609583, correspondientes a la Sección N°6, del Centro Comercial Polvos Azules;
- Asiento registral C 00004 y C0005 de la Partida Registral números 11609584, correspondientes a la Sección N°7, del Centro Comercial Polvos Azules.

**Trigésimo tercero:** Del contrato objeto de la tercera pretensión principal, en el literal B) de su Tercera Cláusula se observa que DELSOL y RECURSOS NATURALES con la Ex Junta Directiva acordaron que la suma de US\$ 490,000.00 será pagado a la firma de dicha minuta mediante la cancelación de una letra de cambio que por el mismo importe y con vencimiento el 30 de setiembre de 1999, debe ser cancelada por las vendedoras DELSOL Y RECURSOS NATURALES a la APCCPA por concepto del saldo del precio por la compraventa de los aires a que se refiere el contrato objeto de la primera pretensión principal. Al respecto, se advierte que el contrato de Cláusulas Adicionales objeto de la pretensión accesoria a la tercera pretensión principal contiene una cláusula adicional en la que la APCCPA declara que se ha cancelado la suma ascendente a US\$ 490,000.00 materializado en una letra de cambio por el mismo



importe y con vencimiento el 30 de setiembre de 1999, asimismo declara íntegramente cancelado el precio por la compra venta de los aires.

De modo que, atendiendo a que la tercera pretensión principal resulta amparable, en razón a que en autos se ha demostrado que el mismo ha sido celebrado con los mismo fines concretos de la primera pretensión principal, que se ha concluido son ilícitos, es que la pretensión accesoria a la tercera pretensión principal también debe ampararse. En consecuencia debe declararse nula la Escritura Pública de fecha 18 de octubre de 1999 (fojas 3798 a 3800, Kardex N° 39822), que contiene la minuta denominada “Cláusulas adicionales al Contrato de Compraventa de Aires”, otorgado por la APCCPA a favor de DELSOL y RECURSOS NATURALES.

**Trigésimo cuarto:** De otro lado, el Juez de la causa sustentó su decisión de declarar infundada la demanda de nulidad de acto jurídico en que lo resuelto en el proceso penal seguido contra Florentino Zevallos Rojas, José Augusto Rosales Pérez, Carlos H. Bresciani, Leopoldo Gonzales Aranda, Ricardo Guillermo Barrera Ronald y Abrahán Teodoro Veliz Aguilar por el delito contra el Patrimonio – Estafa en agravio de la APCCPA incidirá sobre el asunto sublitis, constituyendo pilar para la veracidad de la alegación de la finalidad ilícita, por lo que, atendiendo a que la Corte Suprema dictó fallo absolutorio al respecto, el A quo concluyó que los hechos referidos al engaño, mala fe, colusión alegado en la presente demanda, no tienen sustento alguno, y no solo porque fue pronunciamiento en un proceso penal sino que además, porque tales supuestos no se encuentran en la esfera del instituto de la nulidad del acto jurídico por causas estructurales.

**Trigésimo quinto:** Sobre el particular, debemos señalar que el proceso penal tiene por objeto sancionar un delito, en tanto el proceso civil tiene por objeto resolver los conflictos de intereses suscitados entre particulares o eliminar una incertidumbre jurídica; de ahí que lo resuelto en un proceso penal no se encuentra necesariamente vinculado a un proceso civil.

**Trigésimo sexto:** Si bien existe un proceso penal concluido, en el que los ex directivos de la asociación y los accionistas y representantes de las empresas demandadas fueron absueltos del delito contra el patrimonio -estafa, en razón a que no se acreditó uno de los elementos constitutivos del delito imputado, como es el engaño (confróntese las sentencias obrantes a fojas 5918 y 6195); sin embargo, el engaño, mala y colusión empleados por la parte demandante para describir la conducta de las demandadas cuando celebraron los cuestionados actos jurídicos, tiene una connotación diferente en el ámbito civil, puesto que tales conductas serán analizadas sobre base de las normas que tutelan la validez de los actos jurídicos; así, en el caso que nos ocupa, tras el análisis realizado precedentemente, se ha concluido que las demandadas concertadamente han celebrado los cuestionados actos jurídicos con el deliberado propósito de favorecer sus propios intereses en perjuicio de los integrantes de la APCCPA. Y que las motivaciones concretas y determinantes de los ex directivos de la asociación y de las empresas demandadas en la celebración de tales actos jurídicos contravienen frontalmente el principio de la buena fe, por lo que son nulos, en aplicación del inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

#### **Sobre la reconvencción**

**Trigésimo séptimo:** Promotora Progreso SA interpone reconvencción contra las partes demandantes, siendo su pretensión principal reconvenccional se declare que se ha



vencido el plazo de caducidad de dos (2) años del derecho material en que se sustenta la cuarta pretensión principal con sus dos pretensiones subordinadas y su pretensión accesoria relativas al acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Aumento de Capital por aporte de aires a Promotora Progreso SA celebrada el 8 de mayo de 2000; y, como pretensión subordinada a la pretensión principal de la reconvenición, se declare que ha prescrito la acción de nulidad del acto jurídico antes referido. Por su parte, la parte demandante señala que la parte demandada reconveniente plantea como pretensiones de su reconvenición lo que oportunamente no propuso como excepciones, tales como caducidad y prescripción.

**Trigésimo octavo:** No obstante los agravios expuestos por la empresa apelante, este órgano colegiado considera que las figuras jurídicas de caducidad y prescripción interpuestas como pretensión por la parte demandada reconveniente debieron ser planteadas como excepción.

Y en lo que respecta a la caducidad de oficio, se debe expresar que la pretensión de nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha 8 de mayo de 2000, no está referida a la impugnación del acuerdo de junta general de la empresa PROMOTORA PROGRESO en el que se decide el aumento de capital por nuevos aportes, sino a la transferencia de los aires del Centro Comercial Polvos Azules a esta empresa por las empresas accionistas DELSOL y RECURSOS NATURALES.

Amparar lo propuesto por la empresa apelante, significaría que una persona natural o jurídica que adquiere la condición de propietario de un inmueble en virtud a un contrato fraudulento o ilícito, incurso en causal de nulidad (cuya pretensión está sujeta a un plazo de prescripción de 10 años) y desea poner a buen recaudo –el bien inmueble indebidamente adquirido- de una pretensión de nulidad, solamente sería necesario para lograr tal propósito, aportarlo a una persona jurídica comercial, para de este modo estar protegido por el plazo de caducidad establecido en el artículo 49 de la Ley General de Sociedades.

Por supuesto que ese razonamiento no tiene ningún asidero, el artículo 49 de la Ley General de Sociedades establece el plazo de caducidad de dos años, para las pretensiones *por actos y omisiones relacionados con derechos otorgados por dicha ley*, y es evidente que los derechos que son sustento de las pretensiones postuladas en la demanda y específicamente en la cuarta pretensión principal, no son los otorgados por la ley societaria.

Por los fundamentos expuestos,

**RESOLVIERON:**

**1. CONFIRMAR** la **decisión** emitida en la Audiencia de Pruebas realizada el 06 de setiembre de 2013, obrante de fojas 3271 a 3285, en el extremo que (i) desestimó la oposición formulada por el abogado de la parte demandante respecto a la quinta pregunta del pliego interrogatorio de la declaración testimonial de Florentino Zevallos Rojas, ofrecida por la codemandada Promotora Progreso SA, y (ii) declaró amparada la oposición formulada por el abogado del testigo Wilfredo Alejandro Gutiérrez Calonge respecto a la repregunta formulada por el abogado de la parte demandante.

**2. CONFIRMAR** la **decisión** emitida en la Audiencia de Pruebas realizada el 25 de Octubre de 2013, obrante de fojas 3433 a 3447, que declaró fundada la oposición formulada por el abogado de la empresa Promotora Progreso S.A., respecto a la segunda y tercera pregunta del pliego interrogatorio de la declaración de parte de la referida empresa.



**3. CONFIRMAR** la **sentencia** contenida en la Resolución N° 87, de fecha 24 de marzo de 2014, obrante de fojas 4126 a 4164, en el extremo que declara improcedente la reconvencción. Y **REVOCAR** en el extremo que declaró infundada la demanda, **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la misma, amparándose la Primera, Segunda, Tercera y Cuarta Pretensiones Principales, así como sus Pretensiones Accesorias, en consecuencia se declara la nulidad de los actos jurídicos contenidos en:

**3.1** La Escritura Pública de compraventa de Aires, de fecha 8 de enero de 1998 (Kardex N° 33051), la Escritura Pública de Modificación al contrato de compraventa de Aires, de fecha 22 de setiembre de 1998 (Kardex N° 35939), la Escritura Pública de Modificación del Contrato de compraventa de Aires, de fecha 5 de mayo de 1999 (Kardex N° 38244), la Escritura Pública de Modificación del contrato de compraventa de Aires, de fecha 5 de mayo de 1999 (Kardex N° 38247) y Escritura Pública de Modificación del contrato de compraventa de Aires, de fecha 5 de mayo de 1999 (Kardex N° 38245); y, accesoriamente, se ordena la cancelación de los asientos registrales C 00002 verificados en las Partidas Registrales números 11609580, 11609581, 11609582, 11609583 y 11609584, en las secciones números 3, 4, 5, 6 y 7, respectivamente del Centro Comercial Polvos Azules.

**3.2** La Escritura Pública de compraventa de Aires, de fecha 25 de enero de 1999 (Kardex N° 37166); y, accesoriamente, se ordena la cancelación de los asientos registrales C 00003 verificados en las Partidas Registrales números 11609580, 11609581, 11609582, 11609583 y 11609584, en las secciones números 3, 4, 5, 6 y 7, respectivamente, del Centro Comercial Polvos Azules.

**3.3** La Escritura Pública de la compraventa, de fecha 15 de Octubre de 1999 (Kardex N° 39835); y, accesoriamente, la Escritura Pública de “Cláusulas Adicionales al Contrato de Compraventa de Aires” de fecha 18 de octubre de 1999 (Kardex N° 39822).

**3.4** La Escritura Pública de Modificación Parcial de Estatutos por Aumento de Capital Social de Promotora Progreso SA, de fecha 8 de mayo de 2000 (Kardex N° 42570); y accesoriamente, se ordena la cancelación de los asientos 11609580, 11609581, 11609582, 11609583 y 11609584, en las secciones números 3, 4, 5, 6 y 7, respectivamente, del Centro Comercial Polvos Azules.

Y se **dispone** se cancelen las inscripciones en los asientos registrales de acuerdo al detalle expuesto en el fundamento trigésimo segundo.

**4.** Notifíquese y devuélvase.

En los seguidos por Elvira Maribel Gutiérrez Chacón y otros contra Promotora DELSOL S.A. y otros sobre nulidad del acto jurídico.

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**TORRES VENTOCILLA**