



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

EXPEDIENTE : N° 01915 - 2020
DEMANDANTE : YSIDORO MARCOS LOZANO ESPEJO
DEMANDADOS : MARIA JULIA VILLANUEVA RODRIGUEZ Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISIETE.

Trujillo, 09 de Mayo del año 2022.

VISTOS, tras la vista de la causa en audiencia virtual, desarrollada bajo las pautas previstas por la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Carlos Cruz Lezcano (Presidente), Juan Virgilio Chunga Bernal y Johan Quesnay Casusol, efectuada la votación correspondiente, expiden la presente sentencia de vista:

I. ASUNTO.

Apelación de la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número once, de fecha 04 de octubre del año 2021, expedida por el señor Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Trujillo, que declara infundada la demanda interpuesta por Ysidoro Marcos Lozano Espejo contra María Julia Villanueva Rodríguez, Scotiabank Perú S.A.A., y Sara Yolanda Villanueva Rodríguez, sobre nulidad de acto jurídico.

II. ANTECEDENTES.

2.1. La demanda del señor Ysidoro Marcos Lozano Espejo ha sido dirigida contra María Julia Villanueva Rodríguez, Scotiabank Perú S.A.C., y Sara Yolanda Villanueva Rodríguez; y sus pretensiones concretas son: **[1]** se declare la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene sobre garantía hipotecaria, que otorgó María Julia Villanueva Rodríguez a favor de Scotiabank Perú S.A.A., respecto del predio ubicado en Manzana 01, Lote 18, del Asentamiento Humano Huanchaquito Alto, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida N° 14056901 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; bajo los supuestos de falta de manifestación de voluntad del agente, y por ser contrario a las normas de orden público y las buenas costumbres. Como hecho esencial,



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

alega el demandante, que en dicho acto jurídico no ha expresado su voluntad, pese a que mediante minuta de fecha 23 de noviembre del 2011 adquirió de la señora María Julia Villanueva Rodríguez la propiedad del bien. **[2]** se declare la nulidad de los siguientes actos jurídicos: (i) donación y del documento que lo contiene (escritura pública N° 435, de fecha 07 de junio del 2018), respecto al predio ubicado en la Manzana 01, Lote 18, Sección B-1 (Segundo Piso), del Asentamiento Humano Huanchaquito Alto, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, inscrito en la Partida N° 14228870 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; (ii) donación y del documento que lo contiene (escritura pública N° 436, de fecha 07 de junio del 2018), respecto al predio ubicado en la Manzana 01, Lote 18, Sección B-2 (Tercer Piso), del Asentamiento Humano Huanchaquito Alto, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, inscrito en la Partida N° 14228871 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; y, (iii) donación y del documento que lo contiene (escritura pública N° 437, de fecha 07 de junio del 2018), respecto al predio ubicado en la Manzana 01, Lote 18, Sección B-3 (Cuarto Piso), del Asentamiento Humano Huanchaquito Alto, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, inscrito en la Partida N° 14228872 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; en todos los casos, bajo el supuesto de simulación absoluta. **[3]** se declare la nulidad del asiento registral N° 009 de la Partida N° P14056901, y de los asientos 0009 de las partidas registrales independizadas N° P14228868, P14228869, P14228870, P14228871 y P14228872 del referido registro; así como se declare la nulidad de los asientos 0004 y 005 de las partidas registrales independizadas N° P14228868, P14228869, P14228870, P14228871 y P14228872, donde corren inscritas las donaciones impugnadas y la respectiva rectificación, efectuada por María Julia Villanueva Rodríguez en favor de Sara Yolanda Villanueva Rodríguez.

- 2.2.** La sentencia de primera instancia ha declarado infundada la demanda. Sus fundamentos esenciales son: **[1]** En relación al contrato de compra venta celebrado por el demandante con la señora María Julia Villanueva Rodríguez, de fecha 23 de noviembre del 2011, no generó que el comprador reciba la entrega del bien; no siendo conocido por tercero sino sólo por las partes contratantes; por el contrario, es la vendedora quien se ha seguido comportando como propietaria, poseyendo el bien, en cuya virtud celebra el acto jurídico de constitución de hipoteca en favor de Scotiabank Perú S.A.A., hipoteca que cumple los requisitos establecidos por los artículos 1097 y 1099 del Código Civil; por lo tanto, dicha



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

hipoteca, en tanto fue constituida por quien en el registro aparecía como propietaria, goza de la protección de la buena fe registral a que se refiere el artículo 2014 del Código Civil; desestimándose los supuestos de falta de manifestación de voluntad del agente y ser el acto jurídico contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres. **[2]** En lo que respecta a los actos jurídicos de donación, la simulación alegada requiere acuerdo simulatorio y el fin de engañar a los terceros; sin embargo, el actor no ha probado la existencia del acuerdo simulatorio; en todo caso, el comprador (demandante) no exigió el otorgamiento de la respectiva escritura pública, para lo que no era impedimento la donación efectuada. En cuya virtud se desestiman también las pretensiones accesorias sobre nulidad o cancelación de los asientos registrales.

III. EL RECURSO DE APELACION Y SUS AGRAVIOS.

Ha apelado el señor Ysidoro Marcos Lozano Espejo, solicitando la nulidad o revocación de la sentencia, alegando: **[1]** se ha inaplicado los artículos 923, 1373 y 1529 del Código Civil. **[2]** no se ha tenido en cuenta que ha solicitado la nulidad de los siguientes actos jurídicos: (i) garantía hipotecaria contenida en la escritura pública (de fecha 30 de noviembre del año 2011), otorgada por María Julia Villanueva Rodríguez a favor de Scotiabank Perú S.A.A., en relación al inmueble ubicado en la Manzana 1, Lote 18, Distrito de Huanchaco Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Electrónica N° P14056901 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; por la causal de *falta de manifestación de voluntad de la demandante y ser contrario al orden público y las buenas costumbres*, **en razón de que al momento de celebrarse dicha garantía hipotecaria ella ya era propietaria del bien**; (ii) de los actos jurídicos de donación, efectuados por María Julia Villanueva Rodríguez a favor de Sara Yolanda Villanueva Rodríguez, contenidos en las escrituras públicas N° 435, 436 y 437, de fecha 07 de junio del 2018, en relación al mismo inmueble de la manzana 1, Lote 18, Sección 8-1 (segundo piso), B-2 (tercer piso) y B-3 (cuarto piso), inscritos en las partidas N° 14228870, 14228871 y 14228872; por las causales de *simulación absoluta*; **sin embargo, no se ha motivado la decisión al respecto**; **[3]** tampoco se ha motivado las pretensiones accesorias sobre cancelación de los respectivos asientos registrales, bajo el pretexto que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.

La competencia del órgano jurisdiccional superior.

- 4.1.** En virtud del principio procesal de congruencia recursiva que se traduce en el brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*, según la cual el órgano judicial *ad quem* (la instancia de revisión) que conoce la apelación *sólo* incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso¹, esta Sala sólo emitirá pronunciamiento en torno de las cuestiones controvertidas que surgen de lo expuesto en el recurso de apelación, y que han sido precisadas en la resolución número catorce; ello en tanto en el juicio civil la interposición de los medios impugnatorios como su fundamentación está a cargo exclusivamente de las partes, salvo muy raras excepciones, (...) *quedándole prohibido al órgano jurisdiccional actuar de oficio en lo que a dichos menesteres respecta.*²

Respuesta a los agravios del recurso de apelación.

- 4.2.** En **los dos primeros agravios** del recurso de apelación, el señor Lozano Espejo alega: **[1]** *Se ha inaplicado los artículos 923, 1373 y 1529 del Código Civil.* **[2]** *Lo que se ha demandado es la nulidad del acto jurídico de garantía hipotecaria contenido en la escritura pública de fecha 30 de noviembre del año 2011, celebrado por María Julia Villanueva Rodríguez a favor de Scotiabank Perú S.A.A., en relación al inmueble ubicado en Manzana 1, Lote 18, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; por las causales de **falta de manifestación de voluntad y ser contrario a las normas de orden público**; en razón de que al momento de constituirse dicha garantía hipotecaria el demandante ya era propietario del bien; no obstante la sentencia no se ha pronunciado sobre este tema.*
- 4.3.** En rigor, no es que la sentencia no haya analizado el tema relativo a la falta de manifestación de voluntad, lo que ocurre es que se ha limitado a analizar este supuesto a la luz del contenido del acto jurídico de constitución de hipoteca contenido en la escritura pública de fecha 30 de noviembre del año 2011, verificando el cumplimiento de los requisitos previstos por los artículos 1097 y 1099 del Código Civil, relativos a: que afecte el bien el propietario del mismo, que

¹ SOLE RIERA, Jaime. *El recurso de apelación*. Revista Peruana de Derecho Procesal. Tomo II. Pág. 581.

² HITTERS, J (2004). *Técnica de los Recursos Ordinarios*. La Plata, Argentina: Librería Editora Platense. Pág. 53.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro, los cuales concurren en este caso; concluyendo que, al haberse constituido la garantía hipotecaria por quien en el registro aparece con facultades para hacerlo (la señora María Julia Villanueva Rodríguez), entonces, el derecho de Scotiabank Perú S.A.A., se encuentra protegido por la buena fe registral a que se refiere el artículo 2014 del Código Civil.

- 4.4.** No obstante, es verdad que el demandante en su demanda expone como supuesto de hecho de la causal de falta de manifestación de voluntad uno bastante puntual: *que adquirió el bien inmueble sub materia mediante minuta de fecha 23 de Noviembre del 2011; de tal manera que a la fecha de constitución de la hipoteca sobre el mismo inmueble, el 30 de noviembre del 2011, al ser propietario del bien, no ha manifestado su voluntad para ello.*
- 4.5.** Al respecto, debe recordarse que el acto jurídico, según definición legal recogida en el artículo 140 del Código Civil, es la *manifestación de voluntad* destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, para cuya validez se requiere: plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, y observancia de la forma prescrita en la ley bajo sanción de nulidad (en los casos que la forma sea un requisito de validez del acto). Tratándose del acto jurídico de *hipoteca*, además de los requisitos generales aludidos se necesita que el acto cuente con los siguientes requisitos especiales: que afecte el bien el propietario de éste, que asegure una obligación determinada o determinable, que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable, y se inscriba en el registro, conforme a lo previsto por el artículo 1099 del Código Civil.
- 4.6.** Debe recordarse, igualmente, que *la voluntad* conformante de un acto jurídico válido importa, primero, un proceso de elaboración *interna*, que comprende el discernimiento de las partes en relación al acto jurídico que se pretende celebrar, esto es, el conocimiento de su contenido y el interés que ambas tienen en él; entonces, ambas actúan con *intención* de celebrarlo; y en pleno ejercicio de su *libertad*. Luego, una vez formada esta voluntad interna, la misma se exterioriza a través de su manifestación por medio de cualquiera de las *formas* permitidas por el ordenamiento jurídico. A este respecto se tiene que la firma de una persona



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

puesta en un instrumento público, como una escritura pública, traduce normalmente y de manera suficiente esa manifestación de voluntad.

- 4.7.** Bajo estas premisas, la causal de invalidez del acto jurídico relativa a la *falta de manifestación de voluntad*, que es la contemplada en el artículo 219, inciso 1°, del Código Civil, está referida a la situación en que materialmente no hay ni voluntad interna ni declaración de voluntad del o los agentes del acto; esto es, se trata de ausencia absoluta de voluntad declarada, siendo uno de sus supuestos, por ejemplo, aquella situación en que uno de los celebrantes sea suplantado en su firma, al ser ésta falsificada.
- 4.8.** En el caso de autos, de la escritura pública de fecha 30 de noviembre del año 2011, se advierte que la señora María Julia Villanueva Rodríguez, en calidad de propietaria registral del bien inmueble ubicado en la Manzana 1, Lote 18, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento de la Libertad, inscrito en la Partida Electrónica N° P14056901 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; constituyó en favor de Scotiabank Perú S.A.A., una hipoteca hasta por la suma de US\$ 29,651.400 dólares americanos; conforme aparece del asiento 0009 de la referida partida [folios 23]; de tal manera que el acto jurídico de constitución de hipoteca contiene los elementos generales del acto jurídico, previstos en el artículo 140, y los especiales del artículo 1099 del Código Civil, evidenciándose la manifestación de voluntad de los celebrantes.
- 4.9.** En este escenario, la alegación del señor Lozano, en el sentido que, en razón de haber adquirido el mismo bien inmueble por compra venta celebrada con la señora María Julia Villanueva Rodríguez, con anterioridad a la hipoteca (mediante minuta de fecha 23 de noviembre del año 2011), debió recabarse su manifestación de voluntad; **no** constituye el supuesto de hecho a que se refiere la norma del artículo 219., inciso 1°, del Código Civil, pues, la misma está concebida para atacar de invalidez a aquellos actos jurídicos donde los intervinientes o uno de ellos no hayan exteriorizado voluntad alguna para celebrarlo; no obstante, en este caso, el acto jurídico de hipoteca aparece suscrito por ambos celebrantes: la propietaria del bien y el acreedor hipotecario. El hecho que el señor Lozano haya celebrado un acto jurídico de compra venta con anterioridad a la hipoteca no supone que la validez de ésta se condiciona a su intervención, en la medida que



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

en el acto jurídico en cuestión (de hipoteca) aparece constituyéndola quien en el registro público aparece como propietaria del mismo.

- 4.10.** Debe recordarse que conforme a lo previsto por el artículo 1135 del Código Civil no está prohibido por nuestro sistema legal que un propietario pueda transferir o gravar el bien a diferentes acreedores; sin embargo, ello no es causal de nulidad del acto jurídico de que se trate, sólo habilita a buscar la preferencia del derecho que se transfiere y, en todo caso, pretender una indemnización si con ello se hubiere causado daño al interesado; de tal manera que, por un lado, no se verifica inaplicación alguna de las normas de los artículos 923, 1373 y 1529 del Código Civil, relativas a la propiedad, el perfeccionamiento del contrato, en general, y la compra venta, en particular, pues, no es ese el tema debatido en el proceso; y, de otro lado, se determina con claridad que el hecho alegado en la demanda por el señor Lozano no se subsume dentro del supuesto de falta de manifestación de voluntad que propone; en cuya virtud la demanda es infundada en este extremo.
- 4.11.** En el **tercer agravio** del recurso de apelación, se alega: **[3]** *Ha demandado la nulidad de los siguientes actos jurídicos de donación: (i) donación contenida en la escritura pública de fecha 07 de junio del 2018, en relación al predio ubicado en Manzana 1, Lote 18, Sección B-1 (Segundo piso; (ii) donación contenida en la escritura pública de fecha 07 de junio del 2018, respecto al predio ubicado en la Manzana 1, Lote 18 Sección B-2 (Tercer Piso); y (iii) donación contenida en la escritura pública de fecha 07 de junio del 2018, respecto al predio ubicado en la Manzana 1, Lote 18 Sección B-3 (Cuarto Piso); en todos los casos bajo la causal de simulación absoluta; sin embargo, al respecto no se han analizado elementos como el parentesco ente los celebrantes (hermanos); que se trata de un acto gratuito; el propósito y finalidad de la transferencia, cual es, por un lado, desligarse de la obligación de regularizarle la transferencia del bien; y, de otro lado, burlar un supuesto crédito (Sic).*
- 4.12.** Al respecto, el artículo 190 del Código Civil prescribe: "Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarla." Así, la simulación supone "la discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes,



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

*con el fin de engañar a terceros*³. De esta definición se infieren los elementos de toda simulación: (i) el convenio o acuerdo de simulación; y, (ii) el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado⁴; luego, la prueba en este tipo de supuestos se dirige a acreditar la existencia del acuerdo simulatorio y su ejecución material, no sólo a través de prueba directa sino también de indicios.

- 4.13.** Según se advierte de la demanda del señor Lozano la simulación alegada la sustentaba en los siguientes hechos: (i) el interés de la señora María Julia Villanueva Rodríguez en desprenderse de la propiedad con la finalidad de no otorgarle la escritura pública, relativa a la compra venta celebrada en él y, de otro lado, (ii) burlar la obligación contraída con Scotiabank Perú S.A.A.
- 4.14.** Sobre la intención de no otorgarle la escritura pública relativa a la minuta de fecha 23 de noviembre del año 2011, el argumento resulta carente de sustento, pues, la existencia de los actos jurídicos de donación en nada impide al presunto comprador exigir judicialmente el otorgamiento de la escritura pública respectiva; no hay en nuestro ordenamiento legal norma prohibitiva o restrictiva al respecto.
- 4.15.** En cuanto a la intención de burlar la obligación contraída con Scotiabank Perú S.A.A., el argumento resulta inconsistente, pues, la garantía hipotecaria se constituyó por escritura pública de fecha 30 de noviembre del 2011, y se inscribió el 02 de diciembre del 2011, según aparece de la sienta 00009 de la Partida P14228869 [folios 23]; y se traslada a todas las partidas en que constan las independizaciones respectivas; no obstante, los actos jurídicos de donación se inscriben recién a partir del 19 de junio del año 2018, según consta de las mismas partidas registrales; de tal manera que no se entiende cómo es que se podría soslayar la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble sub materia y sus independizaciones; considerando, además, que dos de las características esenciales de la garantía hipotecaria son su persecutoriedad y preferencia, de conformidad con lo previsto por el artículo 1097 del Código Civil⁵. Razones por las cuales se rechaza este agravio.

³ Lizardo TABOADA CÓRDOVA, Acto jurídico, negocio jurídico y contrato, 2ª edición, Grijley, Lima, 2013, p. 398.

⁴ Cas. N° 646-1999/LIMA.

⁵ Código Civil. Artículo 1097: "*Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial.*"



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

- 4.16.** En el recurso de apelación el señor Lozano alega que *no se han analizado elementos como el parentesco ente los celebrantes (hermanos); que se trata de un acto gratuito; el propósito y finalidad de la transferencia, cual es, por un lado, desligarse de la obligación de regularizarle la transferencia del bien; y, de otro lado, burlar un supuesto crédito (Sic).* Sobre lo primero, es consustancial a la donación el ser un acto gratuito, conforme se desprende de lo previsto del artículo 1621 del Código Civil que prescribe: *"Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien."* De tal manera que de su naturaleza no se puede extraer por sí un indicio de la simulación del acto en cuestión. En cuanto a la intención de desligarse de la obligación de otorgar la escritura pública al demandante y burlar el crédito en favor de Scotiabank Perú S.A.A., nos remitimos a lo ya anotado en los considerandos 4.14. y 4.15 precedentes.
- 4.17.** Finalmente, sostiene el apelante: **[4]** *Tampoco se ha motivado las pretensiones accesorias sobre cancelación de los respectivos asientos registrales, bajo el pretexto que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.*

En tanto las pretensiones principales sobre nulidad de los actos jurídicos de constitución de garantía hipotecaria y donación postuladas en la demanda ha sido desestimadas, ello determina que las pretensiones accesorias sobre nulidad o cancelación de los respectivos asientos registrales donde constan inscritos dichos actos también lo sean, en razón de una aplicación *a contrario sensu* la regla contenida en el artículo 87 del Código Procesal civil, según la cual la acumulación de pretensiones "(...) *es accesorio cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás.*" Lo que libera al Juez de ingresar en el análisis de la fundabilidad de las referidas pretensiones; de tal suerte que no se advierte el error o la falta de motivación que se acusa en la sentencia materia del grado.

V. DECISIÓN:

Por las razones expuestas, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad,

RESOLVEMOS:



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número once, de fecha 04 de octubre del año 2021, expedida por el señor Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Trujillo, que declara INFUNDADA la demanda interpuesta por Ysidoro Marcos Lozano Espejo contra María Julia Villanueva Rodríguez, Scotiabank Perú S.A.A., y Sara Yolanda Villanueva Rodríguez, sobre nulidad de acto jurídico; y dispone archivar los autos.

Regístrese, notifíquese y procédase por Secretaría de conformidad con lo previsto por el artículo 383 del Código Procesal Civil. Interviene el señor Juez Superior Johan Quesnay Casusol por impedimento del señor Juez Superior Hugo Francisco Escalante Peralta. Juez Superior Ponente Carlos Cruz Lezcano.

S.S.

CRUZ LEZCANO

CHUNGA BERNAL

QUESNAY CASUSOL.