



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



GERMAN VELARDE TAMO  
VALARDE AYALA ROSA ELVIRA Y OTROS  
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO  
JUEZ JM DE ISLAY - MOLLENDO: CARLOS CARY CHOQUE  
ESPECIALISTA LEGAL: JUAN BERLY RUEDAS CHAUCAYANQUI

**CAUSA N. ° 00035-2013-0-0407-JM-CI-01**

SENTENCIA DE VISTA N.° 136-2022

**RESOLUCIÓN N.° 66 (DIECIOCHO-1SC)**

Arequipa, dos mil veintidós,  
abril cuatro.

**I. PARTE EXPOSITIVA.**

**VISTOS:** En audiencia pública virtual, la apelación con efecto suspensivo, concedida a favor del demandante Germán Velarde Tamo, contra la **sentencia (resolución número cincuenta y dos)**, de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, de folios seiscientos tres y siguientes, en el extremo que resolvió declarar: **1)** Infundada la demanda en cuanto a las pretensiones de nulidad de acto jurídico contenidos en las escrituras públicas de fecha dieciséis y dieciocho de agosto de dos mil doce, y de los documentos que los contienen; y, **2)** Infundada la pretensión accesoria de cancelación de inscripción registral.

**II. PARTE CONSIDERATIVA.**

**Primero.-** El objeto del recurso de apelación consiste en que el Órgano Jurisdiccional Superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, tal como dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria. La competencia de la función jurisdiccional del juez superior, se halla delimitada por los siguientes principios: el *tantum devolutum quantum appellatum* (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de *non reformatio in peius* (prohibición de la reforma en peor).

**Segundo.- Fundamentos del recurso de apelación:**

En el recurso de apelación del demandante Germán Velarde Tamo se señalan los siguientes argumentos:

**2.1.-** En el escrito de demanda se informó al Juzgado de la existencia del proceso contencioso administrativo Expediente N.° 5178-2010, seguido ante el Primer Juzgado Civil de Arequipa, a través del cual Elvira Velarde viuda de Llosa impugnó las resoluciones jefaturales expedidas por



COFOPRI en primera y segunda instancia administrativa, a través de las cuales COFOPRI declaró el mejor derecho de posesión a favor de Cornelia Ruth Cerpa Gamboa y adjudicó el lote materia de litis a su favor. En tal sentido la adjudicación de dicho predio a favor de la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa, dependen del resultado del proceso contencioso administrativo N.º 5178-2010. De la misma manera el título de propiedad expedido por la Municipalidad y COFOPRI a favor de la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa.

**2.2.-** Se ha omitido evaluar las consecuencias jurídicas de la nulidad de la escritura fecha dos de junio de dos mil cuatro, no obstante que es a través de ella que el demandante transfiere sus derechos de propiedad y posesorios a favor de la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa, la misma que toma su lugar en el proceso administrativo de mejor derecho de posesión seguido ante COFOPRI, para la obtención del título de propiedad del lote materia de litis. Si la escritura de compraventa de fecha dos de junio de dos mil cuatro, ha sido declarada nula (con sentencia firme), el titular del derecho de propiedad y posesión del predio material de litis, es el demandante Germán Velarde Tamo. Y es a él a quien se le daría el mejor derecho de posesión en el proceso administrativo seguido ante COFOPRI y es a él a quien se titularía el predio. La declaración de nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha dos de junio de dos mil cuatro, afecta no solo el presente proceso sino también el Expediente N.º 5178-2010 sobre impugnación de resolución administrativa, resultando que ya no sería la adjudicataria la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa, ya que la escritura pública de fecha dos de junio de dos mil cuatro, fue declarada nula y era la que sustentaba su derecho.

**2.3.-** Al conocer las demandadas que el bien no tenía título de propiedad ni inscripción registral, realizar pagos parciales durante más de tres años, a favor de la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa y reconocer que daban pagos adelantados para regularizar el título de propiedad, se acredita el pleno conocimiento de los problemas que tenía el lote y que sobre el predio solo existía una promesa de venta condicionada a la titulación del mismo, es decir cuando acaben los problemas de titulación del lote (los cuales no han acabado a la fecha).

**2.4.-** Asimismo se acredita un acuerdo entre las codemandadas desde el año dos mil nueve, el cual va en contra de las buenas costumbres, teniendo el mismo una ventaja para las intervinientes. Si la voluntad hubiera sido transferir la propiedad, lo hubieran realizado el año dos mil nueve, legalmente no había ningún impedimento para hacerlo y las codemandadas Apaza se hubieran subrogado en vez de Germán Velarde Tamo en el proceso administrativo realizado ante COFOPRI.

**2.5.-** Las codemandadas se contradicen indicando que no conocían del proceso de mejor derecho de posesión seguido ante COFOPRI y entonces para que le otorgaban pagos parciales a la codemandada Cornelia Ruth, si un proceso de titulación pura solo demora tres meses.



**2.6.-** Otro hecho que no se ha tenido en cuenta son las declaraciones que la codemandada Teófila Apaza, quien ha señalado “que tuvieron la posesión en el momento de la firma de la escritura de compraventa”, hecho que se contradice con lo dispuesto en la sentencia N.º 97-2014, de fecha veinte de julio de dos mil catorce, en donde las demandadas Teresa y Rosa Apaza Apaza aceptan los cargos imputados por la Fiscalía respecto del delito de usurpación en contra de Germán Velarde Tamo, a través de la cual rompen paredes de quincha, ventanas, utilizando la fuerza, ocasionando daño a la propiedad materia de litis, determinándose que las codemandadas nunca recibieron la posesión, nunca estuvieron en posesión de la propiedad, es decir la posesión nunca fue entregada y por consiguiente una disconformidad real entre la voluntad real y la manifestación, acreditándose este elemento de la simulación.

**2.7.-** Asimismo, las codemandadas no han demostrado en el presente proceso, ninguna acción legal en contra de la vendedora Cornelia Ruth Cerpa Gamboa, a efecto de que le entregue el terreno adquirido o para recuperar el dinero otorgado. Lo cual acredita el conocimiento y riesgo que tenían las codemandadas Apaza en el momento de la adquisición del bien materia de litis.

**2.8.-** El a quo, no ha dado ninguna motivación sobre las causas por las que concluye que la mala fe en el accionar de los celebrantes del acto jurídico no es pertinente en la valoración de esta causal porque no constituye un elemento que configura simulación.

**2.9.-** En el caso concreto, la manifestación nunca se produjo, ya que la posesión nunca fue entregada, y las propietarias no han realizado ningún acto para obtenerla, ni judicial ni administrativo. Cabe precisar que el demandante ha demostrado que mantiene la posesión de la propiedad a la fecha, a través de las testimoniales y sentencia de usurpación.

**2.10.-** Si bien existe una inscripción registral del derecho de propiedad a favor de la codemandada Cornelia Ruth Cerpa Gamboa, este derecho de propiedad, siempre estuvo en riesgo ya que las codemandadas tenían conocimiento del proceso contencioso administrativo ante el Juzgado Civil de Arequipa, en el cual se encuentran apersonadas.

**2.11.-** Las codemandadas Rosa y Teresa Apaza debieron de tener el cuidado debido de indagar respecto del título que ostentaba el poseedor de la propiedad, es decir el demandante, ya que éste siempre fue el poseedor del predio. Y la vendedora nunca tuvo la posesión del mismo.

**2.12.-** Asimismo las mismas no pueden alegar haber comprado la propiedad bajo la premisa de terceras adquirientes de buena fe a título oneroso, ya que se ha demostrado que ellas han aceptado que tuvieron conocimiento de los problemas del predio antes de su adquisición, por tal motivo sabían que la publicidad registral que otorgó el registro público se encontraba defectuosa.

**2.13.-** Las codemandadas señalan la adquisición de la propiedad basándose en el principio de la buena fe registral, lo cual no tiene sustento lógico, ya que han reconocido los pagos antes de que el



predio tuviera título e inscripción registral indicando que realizaban pagos para que la codemandada Cornelia Cerpa Gamboa saque el título de propiedad, a la fecha de celebración de la escritura pública en el predio materia de venta se encontraba en posesión el demandante, las demandadas al momento de la venta no verificaron internamente las características del inmueble ni el estado físico del mismo, la vendedora no les entregó llave del predio ni tampoco la posesión del mismo, a la fecha de la adquisición las demandadas no han verificado quien detentaba la posesión del bien y el precio de venta no resulta proporcional al valor del inmueble.

**2.14.-** Las codemandadas han tenido conocimiento de la inexactitud del registro público o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla, pues con un mínimo de diligencia las compradoras hubieran podido constatar que el bien estaba siendo poseído por un tercero, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de las adquirentes.

**Tercero.- Marco normativo:**

**3.1.-** El artículo 219 incisos 4 y 5 del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo: “4.- Cuando su fin sea ilícito” y “5.- Cuando adolezca de simulación absoluta”.

**3.2.-** El artículo 190 del Código Civil, señala que “por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo”.

**3.3.-** En la Casación N.º 2841-2015 Lima, se ha precisado que “para constituir un negocio jurídico simulado es menester que concurra por lo menos dos elementos: a) el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que declara consciente e intencional, y, b) el convenio o acuerdo de simulación”.

**3.4.-** En la Casación N.º 2306-2018 Ventanilla, se ha establecido que “para que exista nulidad del acto jurídico por ilicitud del fin, no se deberá de tener en cuenta el aspecto objetivo del acto jurídico celebrado, pues todo acto jurídico siempre persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico (en dependencia con cada tipo de contrato); sino, al aspecto subjetivo del mismo, es decir a los propósitos prácticos de las partes, integrados por los móviles comunes y determinantes que las han llevado a la celebración del acto jurídico, los mismos que deben ser contrarios no solamente al propio ordenamiento jurídico, sino contrario también al orden público o a las buenas costumbres. En esa línea de razonamiento; el fin ilícito, como causal de nulidad del acto jurídico, se configurará cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada de los celebrantes del acto jurídico es contraria no solamente al ordenamiento jurídico, sino también al orden público y a las buenas costumbres”.

**Cuarto.- Valoración:**



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



4.1.- La parte demandante ha señalado en su recurso de apelación que lo interpone contra la sentencia en el extremo que declara “Infundada la demanda en cuanto a las pretensiones de nulidad de acto jurídico contenidos en las escrituras públicas de fecha dieciséis y dieciocho de agosto de dos mil doce, y de los documentos que los contienen. Infundada la pretensión accesoria de cancelación de inscripción registral. Con costas y costos”.

4.2.- Sin embargo, conforme se advierte del recurso de apelación, los argumentos del mismo están referidos principalmente a cuestionar el acto jurídico contenido en la escritura pública N.º 2742, no habiéndose expuestos argumentos específicos en cuanto al acto jurídico contenido en la escritura pública N.º 350, cancelación de inscripción registral y condena de costas y costos. En tal sentido, se proceden a analizar los argumentos expuestos.

4.3.- En el presente caso, con relación al acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública N.º 2742, no se advierte la concurrencia de ninguno de los elementos precisados en el punto anterior, pues las demandadas Teófila Teresa y Rosa Margarita Apaza Apaza han acreditado haber pagado el precio pactado con los documentos de fojas ciento trece a ciento dieciocho, y además no se ha acreditado la existencia de un acuerdo simulatorio, ni que las partes tuvieran el fin de engañar a terceros.

4.4.- El recurrente alega que existe el expediente contencioso administrativo N.º 5178-2010, en el que se estaría discutiendo la validez del título de propiedad otorgado a la codemandada Cornelia Cerpa Gamboa; sin embargo, la parte demandante no ha ofrecido como prueba copias certificadas de dicho expediente y tampoco ha acreditado que exista sentencia firme en el mismo, por lo que no es posible valorarlo ni emitir pronunciamiento al respecto.

4.5.- También se alega que no se ha evaluado las consecuencias jurídicas de la nulidad de la escritura pública de fecha dos de junio de dos mil cuatro, que fue declarada nula en el proceso N.º 54-2010. Sin embargo, en la sentencia sí se analizó ello en el párrafo 5.2 de la parte considerativa, pues se ha señalado que tal nulidad no afecta ni enerva automáticamente el derecho de propiedad reconocido en favor de Cornelia Ruth Cerpa Segura, que emana del título de propiedad de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, y que se encuentra inscrito en el sistema registral y además en el presente proceso no se debate la nulidad del título otorgado en la vía administrativa; criterio que comparte este Colegiado ya que el derecho de propiedad de la codemandada Cornelia Cerpa Segura proviene de la adjudicación efectuada mediante el título de propiedad de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, que fue otorgado por la Municipalidad Provincial de Islay y COFOPRI conforme se verifica del asiento N.º 00004 de la Partida Registral N.º P06170947, el cual no ha sido declarado nulo.



**4.6.-** El hecho de que las demandadas Apaza Apaza hayan suscrito documentos de anticipo de compra en los años dos mil nueve, dos mil diez y dos mil once, un documento preparatorio de compraventa el diez de agosto de dos mil doce, y finalmente la escritura pública N.º 2742, con fecha dieciséis de agosto de dos mil doce, no implica que hayan tenido conocimiento de que el inmueble que compraron tuviera problemas; por el contrario en la partida registral del inmueble, inscrita desde el año dos mil uno, no figuraba registrado ningún conflicto en cuanto a la titulación del inmueble.

**4.7.-** Si bien en los contratos previos se indicó que la compraventa se iba a regularizar posteriormente, se advierte que la compraventa efectivamente se concretó cuando la vendedora Cornelia Cerpa ya tenía inscrito su derecho de propiedad en el asiento N.º 00004 de la Partida Registral N.º P06170947; además se aprecia que en la misma fecha en que se otorgó la escritura pública N.º 2742, las codemandadas Apaza Apaza realizaron el pago del saldo del precio mediante depósito bancario que obra a fojas ciento dieciocho.

**4.8.-** En el punto B del análisis de la causal de simulación absoluta de la segunda pretensión principal, el juez ha indicado que del comportamiento de las partes ni de la prueba aportada no se evidencia que hayan efectuado una contradecación o acuerdo simulatorio; y también ha precisado que en la sentencia de vista anterior se dejó establecido que en esta causal no es pertinente la valoración de la mala fe porque ello no constituye un elemento que configure simulación. Al respecto se advierte que en la sentencia de vista de fojas quinientos ochenta y seis y siguientes, efectivamente se precisó que en la causal de simulación absoluta no es pertinente analizar la mala fe en el accionar de los celebrantes del acto jurídico, lo cual es correcto, ya que en la causal simulación absoluta, lo que se debe verificar es la concurrencia de los elementos detallados en el párrafo 4.2, los cuales no tiene relación con la buena o mala fe de las partes; pero es necesario precisar que la buena o mala fe sí puede analizarse en otra causal.

**4.9.-** El recurrente alega, que existe simulación porque él siempre ha estado en posesión del inmueble y las demandadas no. Al respecto, se advierte que en el presente caso se ha acreditado que las demandadas Apaza Apaza han efectuado el pago del total del precio de venta (folios ciento trece a ciento dieciocho); han realizado acciones de hecho para obtener la posesión del inmueble, como la que fue objeto de la denuncia por usurpación tramitada en el Expediente N.º 2013-107, que concluyó mediante sentencia conformada N.º 97-2014 (folios trescientos seis a trescientos siete); y solicitaron el cambio de nombre en los contratos de servicios de agua y energía eléctrica del inmueble, lo cual se deduce de las cartas presentadas por el demandante oponiéndose a dicho cambio (folios sesenta y cinco a sesenta y ocho); acciones que permiten concluir que en el presente caso no existe simulación absoluta por parte de las codemandadas. Además, no se ha acreditado en



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



autos que las codemandadas Apaza Apaza, antes de la venta efectuada a su favor, hayan tenido conocimiento de la existencia del proceso contencioso administrativo o de los conflictos referidos a la propiedad del lote que señala el actor. Entonces, teniendo en cuenta lo anterior, no es posible concluir que la compraventa contenida en la escritura pública N.º 2742, adolezca de simulación absoluta.

**4.10.-** Si bien en autos se ha acreditado que el demandante se encontraba en posesión del inmueble y que las demandadas Apaza Apaza tenían conocimiento de ello, se debe tener en cuenta que en el presente caso tal hecho no es suficiente para acreditar la simulación absoluta del acto jurídico, pues también concurren otros hechos como el pago del precio de venta y las acciones realizadas por la demandadas como las que fueron objeto del proceso de usurpación y pedidos de cambio de nombre en los servicios de agua y energía eléctrica, que permiten concluir que la compraventa es real y no existe un acuerdo simulatorio, lo que implica que no se configura la causal de simulación absoluta.

**4.11.-** Se alega que el precio de venta no resulta proporcional al valor del inmueble; sin embargo, no se ha ofrecido ningún medio probatorio que permita determinar ello.

**4.12.-** Se alega que las codemandadas han tenido conocimiento de la inexactitud del registro público; sin embargo, de la propia partida registral P06170947, que corresponde al inmueble sub litis, se aprecia que la misma se registró desde el año 2001, no evidenciándose ningún asiento en el que figure algún conflicto en cuanto a la titularidad del predio; además, en autos tampoco existe algún medio probatorio que acredite que las codemandadas Apaza Apaza hayan comprado el lote sabiendo de la existencia de algún conflicto relacionado con la propiedad del lote o con el título de la vendedora Cornelia Cerpa Gamboa.

**4.13.-** También se alega que las codemandadas no pueden ampararse en el principio de la buena fe registral; sin embargo, tal argumento no puede ampararse ya que el inmueble se ha adquirido a título oneroso de quien aparecía registralmente con capacidad para hacerlo, se ha inscrito el derecho de las compradoras Apaza Apaza, no se ha acreditado que las mismas hayan tenido conocimiento de algún conflicto en cuanto al derecho de la vendedora y además de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos se evidencian causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho de la vendedora Cornelia Cerpa.

**4.14.-** En consecuencia, al no haberse acreditado al existencia de un acuerdo simulatorio entre las partes ni que las mismas hayan tenido un propósito contrario al ordenamiento jurídico, orden público y a las buenas costumbres, al celebrar los actos jurídicos cuestionados, se concluye que los mismos no adolecen de simulación absoluta ni tienen un fin ilícito, por lo que la sentencia debe



confirmarse en este extremo, así como en el extremo referido a la pretensión accesoría, ya que ésta corre la suerte de las principales.

**4.15.-** Con relación a la condena de costas y costos, se advierte la existencia de un error material, pues en la parte considerativa de la sentencia se sustenta por el que debe exonerarse al demandante del pago de dichos conceptos; pero en la parte resolutive se señala que es “con costas y costos”. En tal sentido, al amparo de la facultad conferida por el artículo 407 del Código Procesal Civil debe corregirse este extremo de la sentencia.

### **III.-PARTE RESOLUTIVA**

Fundamentos por los cuales: **I.- CONFIRMARON la sentencia** (resolución número cincuenta y dos) de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, de folios seiscientos tres y siguientes, en el extremo que resolvió declarar: **1)** Infundada la demanda en cuanto a las pretensiones de nulidad de acto jurídico contenidos en las escrituras públicas de fecha dieciséis y dieciocho de agosto de dos mil doce, y de los documentos que los contienen; y, **2)** Infundada la pretensión accesoría de cancelación de inscripción registral. **II.- CORRIGIERON** la parte resolutive de la sentencia en cuanto a la condena de costas y costas, debiendo quedar la misma como “**sin costas ni costos**”. Y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Zamalloa Campero.**

**Sres.:**

**Carreón Romero**

**Zamalloa Campero**

**Polanco Gutiérrez**