



## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH**

### **Primera Sala Civil-Sede Central**

**EXPEDIENTE : 00375-2018-0-0201-JR-CI-02**  
**MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO**  
**RELATOR : ASIS SAENZ LEONCIO GABRIEL**  
**DEMANDADO : KARIN JULISSA REYES FIGUEROA**  
**ROMEO AMADOR MALQUI DEPAZ**  
**DENISSE ELKER REYES FIGUEROA**  
**DEMANDANTE : JUAN REYES CABANILLAS**

### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

#### **RESOLUCIÓN N° 44**

Huaraz, veintiuno de diciembre

Del año dos mil veintidós. -

**VISTO;** en audiencia pública llevada a cabo mediante plataforma digital google meet, oído los informes orales efectuados por el curador procesal del demandante y del abogado defensor de la parte demandada y habiéndose producido la votación con arreglo a ley se emite la siguiente resolución:

#### **I. MATERIA DE IMPUGNACION**

Sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha 20 de agosto de 2021 (fs. 878/885), que falla declarando infundada en todos sus extremos, la demanda de fojas once a diecinueve, subsanada mediante escrito de fojas ciento quince a ciento dieciséis, interpuesta por Juan Reyes Cabanillas contra Karin Julissa Reyes Figueroa, Denisse Elker Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz sobre nulidad de acto jurídico y otro; con lo demás que contiene.



## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

**El abogado defensor del demandante Juan Reyes Cabanillas**, mediante escrito de fecha 09 de setiembre de 2021<sup>1</sup>, interpone recurso de apelación (fs. 890/904), solicitando su nulidad o alternativamente su revocatoria, sustentándola en los siguientes errores de hecho y derecho:

- a) El juez ha omitido totalmente la valoración del material probatorio aportado, pues de la lectura de los fundamentos quinto al décimo segundo se advierte que no existe una valoración conjunta de los medios probatorios, ya que en el núcleo de la fundamentación tan solo se mencionan a tres pruebas: a) la escritura pública materia de nulidad; b) el informe 603- 2019 de la Municipalidad provincial de Huaraz de folios 391; c) la inspección judicial (prueba anticipada), pero estas tres pruebas tampoco han sido valorados conjuntamente sino de forma aislada y sesgada. El juez se limitó a decir que no se ha probado lo que se afirma sin mencionar porque sus medios probatorios no sirven para probar lo alegado por lo que se ha trasgredido el debido proceso.
- b) En el fundamento octavo existe ilogicidad manifiesta en la valoración de la prueba, pues han ofrecido una serie de pruebas indirectas para demostrar la simulación, que no han sido tenidos en cuenta, obviamente en la escritura pública no va figurar que no hubo pago, y el hecho de que hayan indicado que el valor comercial del bien sea de 350 000.00 soles y que no coincida con el autoavaluo de la Municipalidad no se puede concluir que su argumento sea falso; además lo absurdo del caso es que incluso el valor referencial administrativo es casi el doble del precio fijado, pero aquel indicio no ha sido conjugado con el hecho de la transferencia o sea la traditio. Aun siendo la cantidad mínima ¿de dónde sacaron el dinero supuestamente que pagaron al comprador? Sobre el cual ni siquiera los informes del banco han sido mencionados pese a que las demandadas han argumentado que el dinero salió de los préstamos bancarios.

---

<sup>1</sup> Según el sistema integrado judicial.



- c) Igualmente, en el fundamento noveno cabe preguntarse ¿si el demandante vive en el bien cómo es que lo ha entregado?, las propias hijas afirman bajo juramento que su padre vive ahí ello no quiere decir que nunca recibieron el bien.
- d) Se ha vulnerado la motivación debida (falta de justificación externa) pues no justifica sus premisas respecto de su validez técnica y jurídica. Así la hipótesis que tenía que contrastar el juez es que el señor Juan Reyes Cabanillas le vende simuladamente a sus hijas con el propósito de que nadie más incluso otro hermano, tenga acceso al patrimonio de manera que podría ser transmitido o afectado (vía herencia o donación) haciéndose del íntegro del patrimonio paterno sin esperar transmisión post mortem vulnerando con ello normas que afectan el orden público y las buenas costumbres; pero ni siquiera ha sido planteada, por el contrario ha ido dividiendo en estancos aislados cada tipo normativo de nulidad invocada, aislando también las pruebas justificando con pura argumentación y escasísima prueba. En primer lugar, ha afirmado que únicamente sus hijas actuaron con la finalidad ilícita, lo que es una cita espúrea pues si no hubiera participado en la compraventa no se podía realizar el acto simulado e ilícito ya que todos los protagonistas han participado en cuya nulidad pretende y si ha invocado fin ilícito y simulación es porque es parte de tales acuerdos.
- e) El juez se atreve a desestimar de plano una causal de nulidad por simulación porque simplemente le parece contradictoria con la ilicitud en el fin, pero acaso una puede excluir automáticamente a la otra, lo que realmente sucede es que el juez quiere desestimar la demanda y que como no puede abordar las pruebas de simulación sin que corra el riesgo de verse bloqueado por la contundencia de las mismas no tiene mejor idea que evitarse el problema y rechazarla.
- f) Respecto del fundamento noveno no se está discutiendo el sistema de transferencia de dominio en el Perú lo que se encuentra en controversia es la simulación absoluta. Y uno de los indicadores o indicios es la falta



de transferencia del bien no el hecho que el acreedor sea el propietario o no, pero está absolutamente probado que nunca poseyó el bien.

- g) En el fundamento noveno, primero desecha de plano la simulación y afirma que la desestima y luego analiza diciendo que el bien lo ocupan todos, la casa habitación el demandante y el techo abierto las hijas, verdaderamente alucinante.
- h) Finalmente, sobre el fundamento decimo, de la hipótesis que sustenta la demanda acaso no fluye que la compraventa entre padre e hijas no es contraria a las buenas costumbres ¿acaso el caudal probatorio no aporta para verificar ese supuesto? Por lo que las causales expuestas conllevan a la nulidad de la sentencia.

### III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda.-** El 19 de abril de 2018, Juan Reyes Cabanillas, interpone demanda (fs. 11/19) subsanado con fecha 08 de mayo del mismo año de folios 115 a 116, contra Denisse Elker Reyes Figueroa, Karin Julissa Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz, señalando como pretensión principal que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio del 2011, por las causales de nulidad previstas en los incisos 4, 5 y 8 del artículo 219° del Código Civil; y, como pretensión accesoria, la cancelación del asiento correspondiente; sustentando las pretensiones en los siguientes fundamentos de hecho: **i)** Que por sutil presión de sus hijas unida a su dolencia psiquiátrica, firmó la escritura pública de compraventa del bien materia de litis, en el cual siempre ha vivido; no obstante, el mismo no fue un acto real, ya que nunca entregó el bien ni se le pagó suma alguna; **ii)** sus hijas se han hecho de absolutamente todo el patrimonio que había logrado adquirir, en desmedro de su hermano y su cónyuge, por lo que la finalidad de la compraventa fue ilícita; **iii)** no le pagaron el precio del bien, esto es, la suma de S/ 30,000.00; **iv)** asimismo, la cifra señalada es irrisorio, teniendo en cuenta que se trata de un inmueble ubicado a 300 metros de la plaza de



armas y que solo el autoavaluo en el año 2011 ascendía a S/ 350,000.00, lo que configura indicio y corroboración suficiente para demostrar la falsedad del pago y evidencia la simulación; **v)** es una persona de 73 años, profesor jubilado y vive con su esposa Maura Elvira Ríos Nery con quien procrearon un hijo, el cual a la fecha tiene 30 años y por los hechos antes descritos, actualmente no cuenta con ningún bien que otorgarles; que las demandadas han efectuado la compraventa con el evidente propósito de perjudicar a ambos en la herencia.

**b) Contestación de demanda.-** El 03 de octubre de 2018, los demandados Karin Julissa Reyes Figueroa, Romeo Amador Mallqui Depaz y Denisse Elker Reyes Figueroa contestan la demanda (fs. 216/231), solicitando que se declare infundada la demanda por los siguientes fundamentos: **i)** el demandante ha celebrado el acto jurídico cuestionado conforme a las normas legales, encontrándose en pleno uso de sus facultades mentales y en presencia de la notaría Vilma Salvador Huamán; **ii)** el bien sí les ha sido entregado, por lo que ocupan el segundo piso del mismo como depósito, patio de juegos y lugar de hábitat de sus mascotas; y si bien el accionante ocupa el primer piso de dicho bien es a consecuencia de la solicitud efectuada por éste por ser un familiar directo; **iii)** sí se realizó el pago del precio establecido como se ve del propio texto de la escritura pública; **iv)** en relación a que sus hijas se habrían hecho absolutamente de todo su patrimonio no es cierto pues el actor cuenta con un inmueble ubicado en la Urbanización Las Magnolias, 2da etapa, manzana C, lote 09 del distrito de San Martín de Porres, provincia de Lima; **v)** el precio establecido corresponde a lo negociado por las partes contratantes, pues en el año 2011, la propiedad estuvo valorizada en S/ 54,631.94 lo que guarda relación con el precio pactado y pagado; **vi)** no existió simulación alguna; **vii)** el demandante no tuvo una enfermedad psiquiátrica al momento de celebrar la compraventa; que en relación a la nulidad virtual, debe señalarse que no



existe ninguna contravención al orden público y las buenas costumbres por cuanto se ha desarrollado según las normas jurídicas vigentes.

- c) **Sentencia.** - El 20 de agosto de 2021, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, expide sentencia declarando infundada la demanda interpuesta por Juan Reyes Cabanillas contra Karin Julissa Reyes Figueroa, Denisse Elker Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz sobre nulidad de acto jurídico y otro; sustentándose en lo siguiente: **i)** en relación a la primera causal de nulidad invocada que se encuentra regulada en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil, no merece amparo alguno. En el presente caso de los fundamentos de la demanda aparece que el propio accionante afirma que únicamente las demandadas Karin Julissa y Denisse Elker Reyes Figueroa, sus hijas, habrían actuado con la finalidad ilícita de perjudicar a la herencia de su otro hijo y de su cónyuge, argumento que por sí solo descarta que la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 27 de julio del 2011 haya sido celebrada con una finalidad ilícita; en el supuesto que hubiese alegado que el actuar del demandante también hubiese sido la de perjudicar tanto a su hijo como a su cónyuge de igual forma la causal invocada seguiría sin merecer amparo alguno pues en autos no hay medio probatorio que demuestre la intención de los demandados que no haya sido la finalidad de adquirir el bien. Mas aun si se tiene en cuenta que si los hijos y la cónyuge supérstite tiene la condición de herederos forzosos respecto de sus padres y cónyuge la transmisión sucesoria únicamente se produce con la muerte de estos últimos tal como lo dispone el artículo 660 del Código Civil por lo que mientras los mismos se encuentran vivos no existe ninguna imitación para que ellos realicen transferencias de forma onerosa sobre los bienes sin que con ellos se afecten los derechos de alguno de sus futuros herederos; **ii)** en cuanto a la segunda causal invocada la cual se encuentra prevista en el inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, la misma tampoco merece amparo alguno. En el presente caso el accionante sustenta dicha causal en que no se pagó el precio del bien y este no es real, asimismo, nunca entregó



el bien. Al sustentarse la demanda en las causales previstas en los incisos 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil, es contradictoria pues no se puede afirmar por un lado que el acto jurídico fue celebrado con finalidad ilícita (si quiso celebrar el mismo) para luego ilógicamente alegar que este adolece de simulación absoluta ya que dicha causal refiere a la inexistencia de celebrar el contrato; **iii**) sin perjuicio de ello, los argumentos de la demanda tampoco han sido demostrados, pues con relación a que el precio establecido no fue cancelado, el accionante no ha ofrecido ningún medio probatorio que acredite ello pues dicha alegación queda desvirtuada con la escritura pública de compraventa en la que en su cláusula tercera se ha señalado que el vendedor tiene por recibido de los compradores en su totalidad a la firma del presente contrato, siendo dichas firmas pruebas únicas y suficientes del pago. Asimismo, de que el precio establecido no es el real ya que el 2011 el autovaluo es de S/. 350 000 00 ello también ha quedado desvirtuando con el informe 603-2019-MPH-GATYR/SGF de fecha 12 de setiembre del 2019 en el que se advierte que el valor del bien ascendía a s/. 54, 631.94; de igual forma las partes son libres de determinar el contenido del contrato lo que incluye el precio del bien, por lo que el hecho que el mismo sea mayor en comparación con el monto que figura en el autovaluo, no demuestra la existencia de simulación; **iv**) más aún si como se advierte en la audiencia de actuación y declaración judicial llevada a cabo en el expediente 834-2017-CI, sobre prueba anticipada, si bien el primer piso se encuentra ocupado por el demandante también se ha dejado constancia que el segundo piso es ocupado por las demandadas, desvirtuándose lo alegado por el actor respecto a la no entrega del bien; **v**) respecto a la causal establecida en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, la misma no merece amparo alguno, pues la parte demandante únicamente se ha limitado a invocar la misma sin señalar mínimamente cuales son los argumentos que la sustentan.

#### **IV. TEMA JURIDICO EN DEBATE**



La cuestión en el presente proceso se centra en determinar si la resolución materia de grado adolece de los errores de derecho y hecho denunciados; y si el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio de 2011, adolece de las causales de nulidad previstas en los incisos 4, 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil.

## **V. ANALISIS FACTICO Y JURIDICO**

### **PRIMERO. - El principio de la doble instancia**

**1.1** El derecho a la pluralidad de instancia forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8 inciso 2 párrafo h) ha previsto que toda persona tiene el “*Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior (...)*”.

**1.2** El artículo 364 del Código Procesal Civil, dispone que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; en virtud del cual el órgano Superior debe resolver en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión impugnatoria, acorde a la competencia establecida por el artículo 370 del acotado Código.

### **SEGUNDO. - Normatividad y jurisprudencia aplicable al caso**

**2.1** A fin de dilucidar el presente proceso, es preciso tener en cuenta lo previsto por el artículo 140° del Código Civil que prescribe:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley<sup>2</sup>. 2. Objeto física y jurídicamente posible.

---

<sup>2</sup> Numeral modificado por el [Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1384](#), publicado el 04 septiembre 2018.



3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.

Para el autor Aníbal Torres Vásquez<sup>3</sup>, “El acto jurídico es el hecho humano, voluntario, lícito, con manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos consistentes en crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”; requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como el agente capaz, objeto física o jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad, con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierta en resultado jurídico.

**2.2** En esta línea argumentativa, se tiene que los anotados requisitos son de orden estructural del acto jurídico, por lo que la inconcurrencia de estos acarrea la nulidad del acto jurídico, siendo esta una sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos normales, a raíz de una causa (defecto o vicio) existente en el momento de su celebración. Por ello Torres Vásquez<sup>4</sup>, señala que: “La nulidad, sea absoluta o relativa es una sanción de invalidez prescrita por ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o vicios en el momento de su celebración. Esto quiere decir que la nulidad solamente se produce por causa originaria, congénita, orgánica.”

**2.3** El acto jurídico es nulo cuando su fin es ilícito, cuando el negocio jurídico cuya causa en su aspecto subjetivo contraviene las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres; asimismo, al respecto, debe tenerse en cuenta la interpretación efectuada por la Corte Suprema en la casación N°

---

<sup>3</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal, “Código Civil comentarios, jurisprudencia, concordancia, antecedentes, sumillas y legislación complementaria”, Tomo I, Octava Edición, Lima, Idemsa. 2016. página

<sup>4</sup> Idem.



1375-2015 Puno en la que señaló: “(...) se desprende que la causal de nulidad prevista en el artículo 219, inciso 4, del Código Civil busca privar de validez, en términos absolutos, a los actos que han sido celebrados por los particulares con una finalidad concreta que resulta reprochable por ser contraria a la ley. Su sentido, desde la óptica del juez, radica, entonces – como lo ha reconocido esta Suprema Corte–, en constituir un mecanismo apropiado para evitar la producción de los efectos del acto jurídico –por lo menos los que, de otro modo, le serían propios– cuando, a partir de los hechos acreditados en el proceso, pueda desprenderse que los intereses que han determinado su celebración son contrarios al ordenamiento jurídico”.

**2.4** Dicha causal de nulidad de fin ilícito guarda estrecha relación con la nulidad virtual, pues se configura cuando la causa del negocio jurídico en su aspecto subjetivo es ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres, lo que a decir de Lizardo Taboada Córdova<sup>5</sup>: “(...) para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos”.

**2.5** En cambio el acto jurídico es nulo por simulación absoluta: “...cuando se aparenta celebrar un acto jurídico y no existe realmente voluntad para celebrarlo y que al momento de su celebración se presentan los siguientes supuestos: i) disconformidad entre la voluntad real y la manifestación expresada, ii) acuerdo o concierto entre las partes celebrantes para producir un acto simulado; y, iii) propósito de engañar o perjudicar a terceros (...)”<sup>6</sup>.

**2.6** Finalmente, la causal de nulidad del acto jurídico previsto en el artículo V del Título Preliminar, esto es el acto jurídico contrario al orden público o a las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas viene impuesta no

---

<sup>5</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. “Nulidad del Acto Jurídico”, Editora Jurídica Grijley. Segunda Edición 2002. p. 97.

<sup>6</sup> Casación N° 543-2010-La Libertad



expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el negocio jurídico contraviene una norma inspirada en el orden público o las buenas costumbres<sup>7</sup>.

### **TERCERO. - Análisis del caso en concreto**

**3.1** Tal como se tiene reseñado en los antecedentes, el demandante Juan Reyes Cabanillas interpone demanda contra Denisse Elker Reyes Figueroa, Karin Julissa Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz, a fin de que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio del 2011, otorgado por su persona a favor de los ahora demandados, respecto al terreno de su propiedad de un área de 117.04 m<sup>2</sup> ubicado en el sub lote 10 A Manzana 112, de la urbanización Soledad baja Zona F, distrito y provincia de Huaraz, inscrito en la partida 37007327 del registros de propiedad inmueble de la Zona Registral N° VII – Huaraz por las causales de nulidad previstas en los incisos 4, 5 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

**3.2** En este contexto, partiremos a la revisión de la resolución materia de grado teniendo en cuenta las causales de nulidad esgrimidas por el demandante, quien en principio señaló que la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio del 2011 está afectado de nulidad, porque por sutil presión de sus hijas unidas a su dolencia psiquiátrica firmó la aludida escritura del sub lote 10A, Manzana 112 urbanización Soledad Baja zona F, distrito y provincia de Huaraz. No obstante, ese testimonio no da cuenta de un acto real y verdadero, porque nunca entregó el bien ni se le pagó suma alguna, aún más el monto fijado no es real ya que es irrisorio, con el añadido de que sus hijas las demandadas se habrían hecho de absolutamente todo el patrimonio que había logrado adquirir, con el evidente propósito de preterir los derechos de su cónyuge e hijo.

---

<sup>7</sup> Ibidem pág. 120



**3.3** De lo anotado, resulta claro que el demandante denuncia que el contrato de compraventa celebrado con los demandados es un acto jurídico nulo, porque adolece de simulación absoluta.

**3.4** Sobre la simulación absoluta, el artículo 190 del Código Civil dispone:

Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo.

**3.5** Al respecto la Sala de Derecho Constitucional Permanente de la Corte Suprema en la Casación N°20027-2017- La Libertad de fecha 25 de junio del 2021, fundamento jurídico quinto ha señalado lo siguiente:

“(...) La doctrina confirma que la simulación para ser considerada como tal, requiere de la presencia de tres elementos que la configuran las mismas que son las siguientes:

a) Dicotomía o divergencia entre la declaración exteriorizada y la intención o lo realmente querido

Para que exista el acto jurídico simulado, debe concurrir la disconformidad entre lo que los celebrantes emiten como declaración ante los demás y, la real intención que permanece guardada o reservada para ellos. Como se apreciará la voluntad exteriorizada (declaración) no debe guardar conformidad con la voluntad interna que existe entre los celebrantes (intención).

b) Acuerdo Simulatorio

Esta característica es conocida en la doctrina como "concierto entre los celebrantes al generar el acto jurídico simulado". En ese sentido, el acto jurídico será considerado simulado si las partes se ponen de acuerdo o tienen conocimiento que su declaración no corresponde a la real intención de ellos. Consecuentemente si uno de ellos desconoce que el acto jurídico es simulado, o no tiene voluntad para ello, simple y



llanamente no existirá el mencionado acto, por ende, estaremos frente a una voluntad que se encuentra viciada.

c) Finalidad de producir engaño

Además de existir disconformidad entre lo declarado ante los demás y lo realmente querido, acuerdo entre los celebrantes para generar el acto simulado, también se requerirá que exista el firme propósito de engañar ante los demás, por cuanto se hará aparecer una verdad distinta a lo realmente deseado por los celebrantes.”

**3.6** En el presente caso, del examen integral de los medios probatorios aportados por las partes, se advierte que no existe ninguno de los elementos descritos para la configuración de la simulación absoluta, esto es: dicotomía o divergencia entre la declaración exteriorizada y la intención o lo realmente querido, acuerdo simulatorio y finalidad de producir engaño.

**3.7** En efecto, el demandante para develar la existencia de los elementos descritos señala que los demandados **no le pagaron el precio del bien** y para acreditar este hecho ha ofrecido los informes de diferentes entidades financieras, a fin de que noticien sobre las cuentas y movimientos de su persona y de los demandados, a fin de demostrar que no existió ninguna traslación dineraria (pago) por el bien materia de transferencia.

**3.8** Dicha prueba documental (informes) ha sido admitida, actuada y remitida por las entidades bancarias que a continuación se señalan: Interbank<sup>8</sup> BBVA<sup>9</sup> Scotiabank<sup>10</sup>, BCP<sup>11</sup> Banco de la nación<sup>12</sup>, quienes además han adjuntado sus respectivos anexos sobre los movimientos bancarios de las partes del presente proceso, de los que efectivamente no se advierte traslación dineraria (pago) por el bien comprado.

---

<sup>8</sup> De folios 385, de folios 631

<sup>9</sup> De folios 389, de folios 955

<sup>10</sup> De fojas 402, folios 502

<sup>11</sup> De folios 702 a 703

<sup>12</sup> De folios 841



**3.9** Sin embargo, dichos informes y movimientos bancarios, no resultan trascendentes para demostrar la tesis del demandante, es decir, que sus compradores hoy demandados no le pagaron el precio de la cosa enajenada, porque del Parte Notarial de la escritura pública de compraventa, celebrado entre Juan Reyes Cabanillas, Denisse Elker Reyes Figueroa y otros con fecha 27 de julio del 2011, de folios 26 a 27, cláusula tercera aparece que los mismos acordaron y dejaron constancia de que: *“El precio de la venta convenido de común acuerdo por el lote descrito en la cláusula anterior es por la suma de S/. 30, 000.00 (treinta mil y 00/100 nuevos soles) que el vendedor tiene por recibido de los compradores en su totalidad a la firma del presente contrato, siendo dichas firmas prueba únicas, suficientes del pago”*.

**3.10** Es decir, de la acotada cláusula, se colige que el precio de venta convenido por las partes en la suma de S/. 30,000.00, no fue abonado por intermedio de alguna de las entidades financieras mencionadas, sino que más bien, se señaló *“...que el vendedor tiene por recibido de los compradores en su totalidad a la firma del presente contrato, siendo dichas firmas prueba únicas, suficientes y fehacientes del pago”*, expresión que sugiere que la entrega del precio del bien habría sido en forma directa, según se colige también de la cláusula décima del mismo contrato, en la que se dejó constancia que: (...) *“no se utiliza ningún medio de pago”*. Además, la Notario Público que intervino en la celebración de dicho contrato, recogió lo manifestado por los intervinientes por lo que consignó: *“(...) que el vendedor tiene por recibido de los compradores en su totalidad (...)”*; afirmación que no ha sido desvirtuada por la parte demandante.

**3.11** Por el contrario con las Cartas N°0131-2018-RYPO/BN y 130-2018-RYPO/BN, de fecha 21 de setiembre de 2018, otorgados a favor de Karin Julissa Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz, queda demostrado que el Banco de la Nación-Agencia Huaraz, (fs.159/160) concedió préstamos a los nombrados justiciables por sumas de S/. 10,940.00 (21/10/2010) y S/. 9,910.00 (11/05/2010), si bien es cierto meses antes de la celebración del



contrato de compra, no obstante, según los demandados fueron obtenidos con la intención de invertirlo en la compraventa del bien materia del presente proceso y luego de las tratativas con el vendedor, aseveración que tampoco ha sido derrotada por el demandante.

**3.12** Ahora bien, si es cierto que las referidas cartas fueron materia de tacha por parte del demandante, también es verdad que dicha cuestión probatoria fue declarada infundada mediante resolución número 15 de folios 288, la misma que no fue impugnada, por lo que dichas pruebas conservan su valor probatorio; tanto más si dentro de los informes remitidos por el Banco de la Nación de folios 735 a 841, solamente obra los estados de cuenta de ahorros en moneda nacional y del periodo enero 2011 a octubre del año 2020, correspondientes al demandante y los demandados; sin embargo no se ha solicitado los créditos o préstamos obtenidos por Karin Julissa Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz, por lo que las aludidas cartas son meritadas positivamente a la premisa fáctica esgrimida por los demandados, es decir, que dicho prestamos fueron invertidos para pagar el precio del bien en controversia.

**3.13** A lo anotado se suma que los demandados (compradores) a la fecha de la celebración de la escritura pública cuestionada (2011) demuestran solvencia económica para pagar el precio del bien, pues en la parte introductoria de la referida escritura se tiene que Denisse Elker Reyes Figueroa, Karin Julissa Reyes Figueroa y Romeo Amador Mallqui Depaz tienen las siguientes ocupaciones: ingeniera ambiental, enfermera y Policía, respectivamente; inclusive dichas personas cuentan con trabajo estable, como se advierte de las boletas de pago de folios 166 a 202, con el añadido que son personas calificadas para obtener préstamos bancarios, por los que se les desembolsó las sumas señaladas en las cartas de folios 159 y 160, corroborados con el estado de cuenta y cronograma de pagos de folios 161 a 163. Siendo ello así, no resulta creíble que los demandados no hayan cancelado a don Juan Reyes Cabanillas el precio del bien materia de compraventa.



**3.14** El demandante también ha aseverado que el precio fijado es irrisorio, teniendo presente que se trata de un inmueble ubicado a 300 metros de la plaza de armas y que según el autoavaluo efectuado por la Municipalidad Provincial de Huaraz su valor en el año 2011 fue de S/. 350, 000.00, indicios que demuestran la falsedad del pago y evidencian la simulación. Para acreditar dicho aserto se actuó el informe N°603-2019-MPH-GATyR/SGF de fecha 12 de setiembre del 2019 de folios 391, en la que se señaló que el valor del bien en el año 2011 fue la suma de S/. 54, 631.94 soles y no la cantidad estimada por el demandante de S/. 350,000.00.

**3.15** El precio es uno de los elementos esenciales de la compraventa y está sujeto a tres condiciones básicas: que sea real, cierto y en dinero. Se cumple con la primera condición cuando ha sido convenido con seriedad, vale decir, con la intención de que podrá ser exigido. En el presente caso el mismo fue establecido en la suma de S/. 30,000.00, la que a decir del demandante es irrisorio, no obstante, no debemos perder de vista que las partes en uso de su autonomía de voluntad se encuentra facultados para configurar las cláusulas del contrato, en tal sentido es que la fijaron en la suma señalada en el año 2011, la que si bien se encuentra por debajo de la valoración formulada para efectos tributarios, no obstante, a juicio del Colegiado no es una cantidad irrisoria o insignificante, porque no está por debajo del 50% de la valuación referida; en tal sentido, tal hecho no constituye un indicador de simulación del contrato de compraventa, máxime si dicho precio es cierto porque fue determinado en una cantidad exacta y fue realizado en dinero, esto es en el signo monetario vigente a la fecha en que se produjo el acto jurídico cuestionado.

**3.16** De otro lado, el demandante sostiene que nunca hubo **traslación de dominio** y que ello está demostrado con la prueba anticipada y los actos posteriores de las demandadas que incluyen el “favor” o “concesión” de que el viva en el inmueble.





**3.17** Al respecto, en la audiencia de declaración judicial llevada a cabo el 10 de enero del 2018 en el proceso de prueba anticipada (Exp. 00834-2017-0-0201-JR-CI-02)<sup>13</sup> se constató que el primer piso del inmueble objeto de compraventa, estaba siendo ocupado por el demandante y su esposa Maura Elvira, pero que no tenían acceso al segundo piso porque fue cerrado por sus hijas Denisse y Karin Reyes Figueroa.

**3.18** De la prueba documental preconstituida se colige que el inmueble en controversia viene siendo ocupado parcialmente por el demandante y esposa, la que, según las demandadas, es a consecuencia de la solicitud efectuada por su padre (vendedor), al que por ser un familiar directo se le permitió ocupar temporalmente el primer piso.

**3.19** En efecto, de la declaración jurada con firmas legalizadas, de fecha 01 de setiembre del 2011, de folios 67 a 68, se colige que las partes del presente proceso, mucho antes de la interposición de la demanda declararon bajo juramento<sup>14</sup>:

(...) que somos propietarios del inmueble ubicado en el Jr. 28 de julio numero 1028 (Urb. Soledad baja zona F Mz 112 lote 10 A), el mismo que se encuentra debidamente registrado mediante título número 2011-00014286, partida número P 37007535, asiento número 0005 de la unidad ejecutora 004 SUNARP oficina Registral de Huaraz; igualmente declaramos en el mencionado inmueble vive nuestro señor padre don Juan Reyes Cabanillas, identificado con documento nacional de identidad número 31618008, lugar en el que permanecerá hasta su muerte, sin impedimento que los propietarios podamos seguir construyendo el mencionado predio.”

**3.20** Dicha prueba documental, tiene pleno valor probatorio, no solo porque fue suscrito con firmas legalizadas ante notario público, sino también porque no ha

---

<sup>13</sup> Véase a folios 107 a 110

<sup>14</sup> Léase la declaración jurada de folios 67 a 68



sido cuestionado por el demandante. Aún más, dicha prueba enerva la teoría fáctica de Juan Reyes Cabanillas, esto es, de que el contrato de compraventa en cuestión fue un negocio jurídico simulado, por el contrario, de dicho documento se colige la ratificación de la real intención de las partes del presente proceso para la enajenación del inmueble materia de litis, en razón de que dicho documento fue celebrado dos meses después de haberse suscrito la escritura de compraventa del bien cuya nulidad se pretende, vale decir, en circunstancias diferentes a la fecha en que se celebró la transferencia del bien (27/07/2011), ergo, dicha prueba instrumental nos permite apreciar la conformidad de la voluntad exteriorizada (declaración) y la voluntad interna que existe entre los celebrantes (intención), descartándose de ese modo la presencia de simulación absoluta en la celebración del contrato tantas veces mencionado.

**3.21** En tal razón, el hecho de que el demandante se encontraba viviendo en el bien objeto de compraventa, no significa que no hubo la transferencia de la cosa vendida a favor de los nuevos propietarios, sino que la posesión del demandante constatada por el Juez que realizó la inspección judicial, fue en virtud del acuerdo arribado entre las partes, situación que además según las máximas de experiencia suele ocurrir muy frecuentemente, pues tratándose de padres e hijos se permiten realizar concesiones como lo ocurrido en el presente caso (que luego de vendido el bien el vendedor pueda vivir en el bien transferido hasta el día de su muerte).

**3.22** En ese hilo argumentativo de ideas y no habiéndose acreditado ninguna divergencia entre la declaración exteriorizada por el vendedor y compradores y la intención o lo realmente querido por estos, menos la existencia de concierto entre los celebrantes del acto jurídico; así como el propósito de engañar a los demás (esposa e hijo) con una verdad distinta a lo realmente deseado por los celebrantes, no resulta estimable la causal de nulidad de acto jurídico por simulación absoluta.



**3.23** En lo concerniente a la existencia de causal de fin ilícito en el contrato de compraventa. De la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las partes en el presente proceso, no se advierte que, el accionar de los demandados haya sido contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres.

**3.24** El demandante señala que dicha causal se configura porque las demandadas (sus hijas) se habían hecho de todo el patrimonio que había logrado adquirir en vida en desmedro de su hermano y su cónyuge, por lo que la causa o finalidad de la compraventa fue ilícita.

**3.25** Al respecto, si bien es cierto que el demandante ha demostrado que aparte de las demandada Denisse y Karin Reyes Figueroa, tiene otro hijo con su esposa doña Maura Elvira Rios Nery, conforme fluye de las copias certificadas de las actas de nacimiento y matrimonio respectivamente, de folios 2 y 3; sin embargo durante el proceso no ha acreditado que sus nombradas contendientes hayan tenido la intención de perjudicar a su nombrado hermano y a la consorte del demandante, carga procesal que al no ser satisfecha obviamente genera la improbanza de la pretensión en dicho extremo.

**3.26** Además, durante la secuela del proceso tampoco se ha demostrado que el demandante Juan Reyes Cabanillas tenía alguna restricción legal para poder enajenar el bien objeto de compraventa y de ese modo trasladar el dominio de dicho bien a favor de sus hijas y yerno, pues el objeto de la prestación es notoriamente comerciable, es decir, está en el mundo del tráfico económico jurídico y no es físicamente imposible o moralmente prohibido por las leyes o contrario a las buenas costumbres o al orden público, tanto más, si no se ha actuado ninguna prueba idónea que acredite lo contrario.

**3.27** Siendo ello así el contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 27 de julio de 2011 resulta plenamente válido, porque tampoco se encuentra entre los supuestos de transferencias gratuitas que puede



realizar el testador, en la que el límite para disponer de sus bienes es el tercio de los mismos conforme a lo estipulado en el artículo 725° del Código Civil que señala: “*El que tiene hijos u otros descendientes, o cónyuge, puede disponer libremente hasta del tercio de sus bienes*”, normatividad que no resulta de aplicación al caso de autos porque la compraventa conlleva a que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero<sup>15</sup>.

**3.28** En este contexto de razonamiento judicial y como quiera que el negocio jurídico celebrado entre las partes no resulta contrario al ordenamiento jurídico (normas imperativas) ni al orden público (valores fundamentales del ordenamiento) y a las buenas costumbres (valores de los particulares en términos de moralidad y honestidad), resulta evidente que no resulta estimable la demanda por las causales previstas en el inciso 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil.

**3.29** A mayor abundamiento, no debe perderse de vista que los demandados en el escrito de absolución de demanda de folios 216 a 231 han señalado que “... *en relación a que las hijas del demandante se habrían hecho absolutamente de todo el patrimonio que habría logrado adquirir en su vida, en desmedro de su hermano y cónyuge ello no es cierto... pues el demandante cuenta en la actualidad con un inmueble en la Urb. Las magnolias 2da. Etapa Mz C Lote 09 del distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima*”; afirmación que no ha sido cuestionado ni rebatido por el demandante durante la tramitación del presente proceso con medio probatorio alguno.

#### **CUARTO. - Sobre los agravios del apelante.**

**4.1** El apelante expresa como primer agravio que *el juez ha omitido totalmente la valoración del material probatorio aportado*, pues de la lectura de los fundamentos quinto al décimo segundo se advierte que no existe una valoración conjunta de los medios probatorios ya que en el núcleo de la

---

<sup>15</sup> Arias, M. (1989). Exegesis. Lima.Peru. Tomo II. P. 14



fundamentación tan solo se mencionan a tres pruebas: a) la escritura pública materia de nulidad; b) el informe 603- 2019 de la Municipalidad provincial de Huaraz de folios 391; c) la inspección judicial (prueba anticipada), pero estas tres pruebas tampoco han sido valorados conjuntamente sino de forma aislada y sesgada. El juez se limitó a decir que no se ha probado lo que se afirma sin mencionar porque sus medios probatorios no sirven para probar lo alegado por lo que se ha trasgredido el debido proceso.

**4.2** Al respecto debe señalarse que de conformidad a lo prescrito por el artículo 197 del Código Procesal Civil todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustente su decisión.

**4.3** Del análisis de la sentencia materia de grado se verifica que el juez de la causa ha expresado las razones principales por las cuales no considera probados los hechos que alega el demandante, no siendo obligación de los magistrados referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino solo a los que dan sustento a su decisión, conforme se desprende de la norma invocada precedentemente, como ha ocurrido en el caso de autos.

**4.4** Así mismo el apelante en los acápites b) c) d) e) f) g) y h) del medio impugnatorio, denuncia la ilogicidad en la valoración de los medios probatorios, así como la existencia de deficiencias en la justificación externa (justificación de premisas) de la resolución materia de revisión.

**4.5** Sobre la motivación de las resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional ha señalado en reiterada y uniforme jurisprudencia que uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en



cualquier clase de procesos, lo que es acorde con el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución. (Exp. N.º 04729-2007-HC, fundamento 2).

**4.6** En efecto, la propia Constitución en el artículo 139 inciso 5), establece los requisitos que deben cumplir las resoluciones judiciales, esto es, que la motivación debe constar por escrito y contener la mención expresa tanto de la ley aplicable como de los fundamentos de hechos en que se sustentan.

**4.7** En el presente caso el Juez de primer grado ha cumplido con las exigencias acotadas, pues ha partido por identificar los hechos concretos materia de probanza, luego en base a los puntos controvertidos fijados en autos ha subsumido adecuadamente las premisas fácticas en las premisas normativas (incisos 4, 5 y 8 del artículo 219 del código civil y artículo 200 del Código Procesal Civil) para luego concluir que la demanda deviene en infundada; además las premisas fácticas utilizadas provienen de los hechos probados en autos por lo que no se advierte que la motivación adolezca de justificación externa pues la decisión judicial no ha caído en contradicciones, ni se ha afectado derechos fundamentales y más bien de la misma se desprende las razones o justificaciones objetivas que lo ha llevado a tomar una decisión desestimatoria que el Colegiado comparte por los motivos esgrimidos en la presente resolución.

## **VI. DECISIÓN**

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado y el artículo 39, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

- 1. CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha 20 de agosto de 2021 (fs. 878/885), que falla declarando infundada en todos sus extremos, la demanda de fojas once a diecinueve, subsanada mediante escrito de fojas ciento quince a ciento dieciséis, interpuesta por Juan Reyes Cabanillas contra Karin Julissa Reyes Figueroa, Denisse Elker Reyes Figueroa y Romeo Amador



Mallqui Depaz sobre nulidad de acto jurídico y otro; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase.

**Magistrada ponente Melicia Aurea Brito Mallqui.-**

**SS.**

**Brito Mallqui**

Quinto Gomero

Huerta Suárez