



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

1 de 17

DEMANDANTE: SERVICIOS COBRANZAS E INVERSIONES SAC
DEMANDADO : YANG INMOBILIARIA SAC ,
JLR SAC ,
NUÑEZ CERVANTES, WALTER OMAR
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : VALDIVIA FRANCO, PATRICIA

CAUSA N° 02589-2013-0-0401-JR-CI-06

SENTENCIA DE VISTA NRO. 672 -2021-2SC

RESOLUCION N° 102 (CUATRO - 2SC)

Arequipa, dos mil veintiuno

Diciembre veintiuno. –

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTO: En audiencia pública;

Asunto

El recurso de apelación interpuesto por el abogado de Yang Inmobiliaria S.A.C., en contra de la Sentencia N° 24-2021 de fecha 14 de mayo del 2021 obrante a folios mil seiscientos cuarenta y uno, que resuelve: **1)** declarar fundada la demanda interpuesta por Servicios Cobranzas e Inversiones S.A.C. en contra de JLR SAC, Walter Omar Núñez Cervantes y Yang Inmobiliaria S.A.C. sobre nulidad de los actos jurídicos de compraventa y cancelación



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

2 de 17

de precio, contenidos en las Escrituras Públicas N° 2095 y 2201 respectivamente, por las causales de simulación absoluta y fin ilícito. En consecuencia, declara nulos e inválidos los actos jurídicos de compraventa y cancelación de precio de los inmuebles inscritos en las Partidas N° 04005478 y 01154167 de los Registros Públicos de Arequipa; **2)** declarar fundada la pretensión accesoria sobre nulidad de los documentos que contienen los referidos actos jurídicos; **3)** declarar fundada la pretensión accesoria sobre cancelación de los asientos registrales N° C00007 de la Partida Registral N° 04005478 y C00008 de la Partida Registral N° 01154167. Con costas y costos a favor de la parte demandante. Ordena la devolución del expediente acompañado una vez consentida la presente resolución.

Fundamentos del recurso

Mediante escrito de apelación obrante a fojas mil seiscientos noventa y dos y mil setecientos veintisiete, se señalan los siguientes fundamentos:

- a) Que, una cosa es el capital social y otra distinta es el capital de trabajo, ya que el primero determina la responsabilidad de los socios ante terceros y el otro la disponibilidad y liquidez con que cuenta una empresa al operar.
- b) Que, la jueza desconoce el artículo 77 de la Ley N° 26887 y que el giro propio de Yang Inmobiliaria S.A.C. es el tráfico y compraventa de bienes y ello ha llevado a confusiones al momento de sentenciar y cuyos importes de dinero muy bien pudieron ser facilitados por alguno de sus socios o un tercero y que ello podría figurar en la contabilidad y están registrados como prestamos de terceros para posteriormente devolver las sumas mutuadas o capitalizar créditos.
- c) Que, la información contable o netamente tributaria, no puede probar la existencia de simulación o alguna finalidad ilícita; la declaración o no de un predio ante la Sunat, no tiene siquiera consecuencias tributarias de acuerdo al artículo 77 de la Ley N° 26887, la jueza desconoce la existencia de dicha norma.
- d) Que, no se meritó el Oficio N° 123-2015-SUNAT/6F0500, el pago del impuesto Sunat y prediales demuestran total y absolutamente quien es el propietario del bien, pretender la jueza que no hubo transferencia es algo totalmente inaceptable e inadmisibles ya que vía pago de impuestos se demuestra lo contrario y que JLR S.A.C. fue dado de baja en la SUNAT en el año 2006, por lo que en la realidad dejó de existir en esa fecha, se prende



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

aplicar retroactivamente una norma que en la fecha en que se realizó la compraventa materia de nulidad en el año 2003 no estaba vigente.

- e) Que, todas las transacciones antes de la citada ley, solo existía la fe del notario, sobre este punto la Corte Suprema en la Casación 1577-2015 La Libertad ha sido clara, existe una lógica forzada y se pretende pasar por alto las funciones de un notario, quien actúa como un tercero de confianza y supone una garantía legal por un testigo de excepción.
- f) Que, el cheque como las constancias de no adeudos de impuestos municipales, son instrumentos absolutamente necesarios para que el notario pueda elevar una minuta de compraventa a escritura pública; la fe notarial y la calificación de registros públicos está por encima de los informes de la municipalidad y del banco; en la primera escritura si existe fe de entrega.
- g) Que, de acuerdo al artículo 9 de la Resolución de la Superintendencia N° 210-2004/SUNAT se demuestra la desaparición de JLR S.A.C.; el alquiler de una oficina no significa falta de transferencia; la Sunat indica que Yang Inmobiliaria pagó impuestos desde el año 2003 al 2013, lo que obviamente demuestra posesión; que las personas jurídicas son distintas a las personas naturales que las conforman y no existieron actos reñidos contra la fe pública.
- h) Que, respecto al inmueble del Palomar, no se ha valorado los impuestos cancelados hasta el año 2016, la carta de la municipalidad provincial de Arequipa, el estado de cuenta corriente resumen por año, impuestos pagados a la Sunat y la constancia de la Municipalidad Provincial de Arequipa indicando que Yang Inmobiliaria es contribuyente por el predio sublitis.
- i) Que, respecto del inmueble de Paucarpata, se ha adjuntado el pago del impuesto de alcabala y predial, dos liquidaciones de la deuda tributaria del impuesto de alcabala, la resolución que aprueba la liquidación y se reformula la deuda tributaria, el recibo de ingreso de caja y la carta del Municipio; que la municipalidad no continuo con el proceso de embargo y se levanta el embargo con la cancelación de los impuestos prediales.
- j) Que, respecto de la familiaridad no es motivo suficiente para tomarla como fundamento para declarar la nulidad del acto jurídico por simulación; en cuanto al fin ilícito se limita a repetir los mismos argumentos que serían materia de simulación, los cuales hemos



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

4 de 17

rebatido; sí se han pagado tales obligaciones tributarias y sí se pagó el precio a través de un cheque de gerencia que nunca ha sido tachado de falso.

- k) Que, Servicios Cobranzas e Inversiones inició un proceso de acción de amparo mediante el Expediente N° 1970-2003, el cual reconoce el derecho de Yang Inmobiliaria como tercero de buena fe, ratificada por la Corte Suprema;
- l) Que, en el Expediente N° 1865-2002 se declara fundada la nulidad planteada por Yang Inmobiliaria y ordena la suspensión del remate;
- m) Que, rebatimos con nuevos medios de prueba: la certificación notarial de la existencia del cheque; declaración jurada del apoderado de la empresa Yang Inmobiliaria; además los documentos del inmueble del palomar y de Paucarpata y al no correr traslado solicitamos se declare nula la sentencia.
- n) Que, existe una interpretación errada del numeral 5 del artículo 219 del Código Civil, que ninguno de los tres aspectos indicados afecta la validez del acto jurídico, que hemos celebrado y ejecutado el contrato, los dos inmuebles fueron entregados al comprador; el juez no expone los fundamentos que el superior mediante sentencia de vista le ordenó incluir en una nueva resolución luego de anular la primera, no se ha cumplido el mandato.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en los recursos de apelación, el Colegiado procede a valorar lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. A fojas cuarenta y dos, los representantes de Servicios Cobranzas e Inversiones S.A.C. interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico en contra de JLR SAC, Walter Omar Núñez Cervantes y Yang Inmobiliaria a fin de que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa y cancelación de precio de los inmuebles inscritos en las Partidas N° 04005478 y 01154167 de los Registros Públicos de Arequipa contenidos en las Escrituras Públicas N° 2095 y 2201 respectivamente por las causales de simulación absoluta y fin ilícito; accesoriamente se declare la nulidad de los documentos que contiene el acto



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

5 de 17

jurídico y se declare la cancelación del Asiento C00007 de la Partida N° 04005478 y C0008 de la Partida N° 01154167.

2. En la recurrida, la A quo ha declarado fundada la demanda interpuesta; resolución apelada por la parte demandada, lo que es materia de revisión.

VALORACIÓN

De los actos jurídicos cuya nulidad se pretende

3. A fojas cuatro, obra la Escritura Pública N° 2095 de fecha 29 de mayo del 2003, denominada “Compraventa”, otorgada por el apoderado de la empresa JLR S.A.C. y el señor Walter Omar Núñez Cervantes en calidad de vendedores a favor de la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C. en calidad de compradora, por el cual se transfiere en venta el 95% y 5% de los derechos de propiedad que tenían los vendedores respectivamente sobre los siguientes predios: **1)** el inmueble ubicado en la Urbanización La Colonial I Etapa del distrito de Paucarpata, inscrito en la Ficha N° 651881 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos; **2)** el inmueble ubicado en la Puerta N° 12, Parcela F, Sub-lote A, lotización Semi rústica El Palomar, inscrito en la Ficha N° 107930 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos. La transferencia se hizo por el precio de: S/ 350,000.00 por el primer inmueble y S/ 100,000.00 por el segundo inmueble, haciendo un total de S/ 450,000.00. Forma de pago: S/ 270,000.00, que declararon los vendedores que los tenían por recibidos (a razón de S/ 256,500.00 para la empresa JLR S.A.C. y de S/ 13,500.00 para el señor Walter Omar Núñez Cervantes; quedando un saldo de S/ 180,000.00 que sería abonado a los quince días de elevada la minuta a escritura pública.

Asimismo, a fojas ocho, obra la Escritura Pública N° 2201 de fecha 6 de junio del 2003, denominada “Cancelación de Compraventa”, otorgada por el apoderado de la empresa JLR S.A.C. y Walter Omar Núñez Cervantes y la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C., donde los primeros declaran que cancelan la suma de S/ 180,000.00 conforme la Escritura Pública de compraventa de fecha 29 de mayo del 2003 a favor de la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C., mediante Cheque de Gerencia N° 08101691 7 009 310 000000000040, emitido por el Banco Wiese Sudameris, correspondiéndole S/ 171,000.00 a la empresa JLR S.A.C. y de S/ 9,000.00 al señor Walter Omar Núñez Cervantes; dándose por cancelado el saldo del precio pactado en la suma de S/ 450,000.00.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

6 de 17

La parte demandante ha señalado que ambos actos jurídicos serían nulos por simulación y fin ilícito.

4. De la **Partida Registral N° 04005478** (antes Ficha 107930) obrante a fojas sesenta y cuatro, que corresponde al inmueble signado como Parcela F Lote A Lotización Semi rústica El Palomar, se extrae que la empresa Comercializadora de Helados S.A. constituyó garantía hipotecaria a favor del Banco de Lima hasta por la suma de US\$ 104,202.00, según escritura del 26 de diciembre de 1997 e inscrita en el Asiento 002 Rubro D.

Luego, esta garantía real fue cedida a favor del Banco Wiese Ltda. (hoy Banco Wiese Sudameris), según así consta del Asiento 003 Rubro D; y, finalmente, dicha hipoteca (95%) fue cedida por Scotiabank Perú S.A.A. (antes Banco Wiese Sudameris) a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., según así consta del Asiento D00008.

Consta asimismo que dicha propiedad fue transferida a la empresa JLR S.A.C. según escritura del 12 de enero del 2000 e inscrita el 4 de abril del 2000; sin embargo, reza del Asiento 004, que posteriormente se hizo la transferencia del 5% de derechos a favor de Arturo Anampa Esquivel mediante escritura de fecha 5 de setiembre del 2002 e inscrito el 5 de noviembre del 2002.

Finalmente, el 5% de derechos a favor de Arturo Anampa Esquivel, fueron adjudicados por el Juzgado Mixto de Canas – Yanaoca a favor de Walter Omar Núñez Cervantes, en el proceso que sobre obligación de dar suma de dinero, siguió el adjudicatario en contra de Arturo Anampa Esquivel, inscrito el 20 de mayo del 2003.

5. De la **Partida Registral N° 01154167** (antes Ficha N° 651881) obrante a fojas ochenta, que corresponde al inmueble signado Lote 1 Manzana D de la Urbanización La Colonial I Etapa del distrito de Cercado, se extrae que la empresa Comercializadora de Helados S.A. constituyó garantía hipotecaria a favor del Banco de Lima hasta por la suma de US\$ 284,847.13, según escritura pública del 11 de marzo de 1997 e inscrita en el Asiento 003 Rubro D.

Luego, esta garantía real fue cedida a favor del Banco Wiese Ltda. (hoy Banco Wiese Sudameris), según así consta del Asiento 004 Rubro D; y, finalmente, dicha hipoteca (95%) fue cedida por Scotiabank Perú S.A.A. (antes Banco Wiese Sudameris) a favor de Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., según así consta del Asiento D00009.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

Consta asimismo que dicha propiedad fue transferida a la empresa JLR S.A.C. según escritura del 12 de enero del 2000 e inscrita el 4 de abril del 2000; sin embargo, reza del Asiento 004, que posteriormente se hizo la transferencia del 5% de derechos a favor de Arturo Anampa Esquivel mediante escritura de fecha 5 de setiembre del 2002 e inscrita el 6 de noviembre del 2002.

Finalmente, el 5% de derechos a favor de Arturo Anampa Esquivel, fueron adjudicados por el Juzgado Mixto de Canas – Yanaoca a favor de Walter Omar Núñez Cervantes, en el proceso que sobre obligación de dar suma de dinero, siguió el adjudicatario en contra de Arturo Anampa Esquivel e inscrito el 20 de mayo del 2003.

6. De los actuados judiciales obrantes en autos derivados del **Expediente N° 2002-1865-0-0401-JR-CI-06**, se desprende de la Resolución N° 25 de fecha 9 de octubre del 2003 obrante a fojas treinta y siete, que el Banco Wiese Sudameris inició un proceso de **Ejecución de Garantía Hipotecaria ante el Sexto Juzgado Civil**, seguido en contra de Javier de Romaña Rey de Castro y de la empresa JRL S.A.C., a fin de que cumplan con pagar: el demandado Javier de Romaña Rey de Castro hasta por la suma de US\$ 100,000.00 y la demandada empresa JRL S.A.C. hasta la suma de S/ 866,490.05 y la suma de US\$ 91,712.17, todo ello bajo apercibimiento de ordenarse el remate de los siguientes bienes inmuebles: **1)** calle Zela 121 y 131, del distrito, provincia de Tacna inscrito en la Ficha 1662 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, hasta por la suma de US\$ 100,000.00; **2)** en la Puerta 12, Parcela F, Sub lote A, Lotización Semi Rústica El Palomar, Arequipa, inscrito en la Ficha N° 107930 del Registro de Propiedad Inmueble de la ORRA, hasta por la suma de US\$ 104,202.00; **3)** en la Urbanización Colonial, I Etapa, Manzana D, Lote 21, distrito de Paucarpata, inscrito en la Ficha N° 651881 del Registro de Propiedad Inmueble de la ORRA, hasta por la suma de US\$ 284,847.13; **4)** el ubicado en el Lote 24, Manzana C, entre las inmediaciones de las avenidas 25 de noviembre y Simón Bolívar, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito en la Ficha N° 4991 del Registro de Propiedad Inmueble Región Mariátegui, hasta por la suma de US\$ 35,968.73.
7. Sin embargo, de las copias certificadas del **Expediente N° 2002-0025-C** que se tiene a la vista como acompañado, seguido ante el Juzgado Mixto de la provincia de Canas, se extrae que con fecha 5 de julio del 2002, Walter Omar Núñez Cervantes interpuso demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero en contra de Arturo Anampa Esquivel



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

8 de 17

para que cumpla con abonarle la suma de US\$ 10,000.00, mas interese legales costas y costos, ello en mérito a la Letra de Cambio girada por Arturo Anampa Esquivel con fecha 15 de febrero del 2001 a favor de Walter Omar Núñez Cervantes por la suma de US\$ 10,000.00 cuya fecha de vencimiento era el 15 de febrero del 2002, no obrando protesto notarial según es de verse de la copia obrante a fojas dos del citado cuaderno.

De dichos autos, se extrae que el demandado Arturo Anampa Esquivel, no formuló contradicción, por lo que mediante Sentencia de fecha 12 de agosto del 2002, se declaró fundada la demanda interpuesta y se ordenó se lleve adelante la ejecución por la suma demandada.

En etapa de ejecución, por Resolución N° 8 contenida en el acta de remate público de fecha 8 de enero del 2003, se procedió a adjudicar el 5% de derechos sobre los predios inscritos en la Fichas N° 651881 y N° 107930 a favor de Walter Omar Núñez Cervantes, ordenando el juzgado “*la cancelación de todos los gravámenes inscritos en las fichas de los respectivos inmuebles*”; es decir, que se ordenó cancelar los gravámenes inscritos en la **Partida Registral N° 04005478** (antes Ficha N° 107930) y en la **Partida Registral N° 01154167** (antes Ficha N° 651881), que justamente se venían ejecutando en el Expediente N° 2002-1865-0-0401-JR-CI-06 antes referido, seguido por el Banco Wiese Sudameris en contra de Javier de Romaña Rey de Castro y de la empresa JRL S.A.C. ante el Sexto Juzgado Civil.

Dicho levantamiento de gravámenes inscritos que fuera ordenado por el Juzgado Mixto de la provincia de Canas, dio mérito a que con fecha 5 de junio del 2003, el Banco Wiese Sudameris iniciara un proceso de amparo constitucional ante la Primera Sala Civil, en contra del Juez del Juzgado Mixto de Canas – Yanaoca y de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, según es de verse del **Expediente N° 2003-01970-00-0401-01-SC-01** que se tiene a la vista como acompañado.

Empero, finalmente se aprecia del Expediente N° 2002-0025-C del Juzgado Mixto de la provincia de Canas, que mediante Resolución N° 28 de fecha 11 de diciembre del 2003, el juzgado dispuso dejar sin efecto la Resolución N° 8 de fecha 8 de enero del 2003 en el extremo que ordenó la cancelación de todos los gravámenes inscritos en las partidas registrales antes anotadas y dispuso la cancelación de los gravámenes inscritos pero solo “*en el 5% de los derechos y acciones*” que corresponde a los inmuebles antes citados, resolución que fue confirmada por el A quem.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdiia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

9 de 17

8. Tal como se indica en la demanda interpuesta, la Escritura Pública N° 2095 de fecha 29 de mayo del 2003 (sobre la compraventa de derechos del 95% y 5%) celebrada entre la empresa JLR S.A.C. y Walter Omar Núñez Cervantes a favor de la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C. y la Escritura Pública N° 2201 de fecha 6 de junio del 2003, sobre cancelación del saldo de precio celebrada entre las mismas partes, que son materia de nulidad, se observa que se produjeron justamente cuando los citados inmuebles eran materia de ejecución por parte del Banco Wiese Sudameris en contra de Javier de Romaña Rey de Castro y de la empresa JRL S.A.C. que se tramitaba en el Expediente N° 2002-1865-0-0401-JR-CI-06 ante el Sexto Juzgado Civil; específicamente dicha transferencia se realizó cuando el Juzgado Mixto de la provincia de Canas ordenó en el Expediente N° 2002-0025-C (seguido por Walter Omar Núñez Cervantes en contra de Arturo Anampa Esquivel por el cobro de la suma de US\$ 10,000.00), que se levanten los gravámenes constituidos sobre los citados predios por Resolución N° 8 de fecha 8 de enero del 2003 e inscrito con fecha 20 de mayo del 2003 según es de verse del Asiento 001 Rubro E de la Partida Registral N° 04005478 de fojas sesenta y cuatro y del Asiento 00002 Rubro Cancelaciones de la Partida Registral N° 01154167 obrante a fojas noventa y cinco.

En esta línea, la parte demandante ha sostenido que dicha compraventa (contenida en la Escritura Pública N° 2095 de fecha 29 de mayo del 2003 otorgada por la empresa JLR S.A.C. y Walter Omar Núñez Cervantes a favor de la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C.) fue simulada y que se hizo para evadir la ejecución de la garantía hipotecaria que se venía tramitando ante el Sexto Juzgado Civil.

Respecto de la causal de simulación

9. La **simulación**, como causal de nulidad del acto jurídico, consiste en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a terceros¹. Por tanto, los elementos que configuran la simulación serían en concreto los siguientes: disconformidad entre la voluntad real y la manifestación, concierto de voluntades para producir el acto simulado y el propósito de engañar.

Conforme los hechos expuestos en la demanda, la simulación invocada por la parte demandante, es la denominada **simulación absoluta**, es decir, en el que existe un solo acto jurídico denominado “simulado”; en otras palabras, cuando no existe voluntad de

¹ VIDAL RAMIREZ, Fernando. *El Acto Jurídico*. (2016 Décima Edición). Lima: Pacífico Editores, p. 539.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

10 de 17

celebrar un acto jurídico y solo en apariencia se celebra, detrás del acto aparente no existe ningún acto jurídico². Nuestro Código Civil en el **artículo 190°** señala que: “*Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo*”.

De conformidad con el **artículo 196°** del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quién afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos. Asimismo, tal como ha señalada la A quo, siendo que de autos no aparece *contradocumento* alguno que destruya la eficacia probatoria de los documentos públicos celebrados y respecto de los cuales se alega su nulidad, resulta pertinente la aplicación del artículo 276° del código acotado a fin de determinar en base a las pruebas actuadas la existencia de indicios que permitan establecer si se han acreditado los requisitos antes señalados para la configuración de la causal de nulidad por simulación absoluta.

10. Como primer elemento indiciario se tiene el contexto circunstancial en que fue celebrada la compraventa.

Tal como se ha señalado anteriormente, no pasa desapercibido para el colegiado que la venta materia de nulidad se produce efectivamente en una fecha muy cercana a la inscripción del “levantamiento de los gravámenes” que indebidamente fue ordenado por el Juzgado Mixto de Canas – Yanaoca; concretamente la inscripción del levantamiento de los gravámenes según las partidas registrales, se produjo con fecha 20 de mayo del 2003 y la venta por la Escritura Pública N° 2095 data del 29 de mayo del 2003 y presentada a registros públicos para su inscripción con fecha 30 de mayo del 2003, es decir, de manera muy cercana en el tiempo a la fecha en que se inscribió el levantamiento de los gravámenes.

Aquí hay que tener en cuenta que conforme se desprende de las copias certificadas del Expediente N° 01865-2002-0-0401-JR-CL-06 obrantes a fojas setecientos uno y mil doscientos cinco, las garantías hipotecarias constituidas sobre los predios, que eran materia de venta, se encontraban en plena ejecución en sede judicial, lo que era de conocimiento perfecto de la empresa vendedora JLR S.A.C. dado que era parte demandada en dicho proceso judicial; y, en cuanto a Walter Omar Núñez Cervantes,

² El otro supuesto es el de la simulación relativa, se presenta cuando existe voluntad real de celebrar un acto jurídico y el celebrado se oculta, presentándose a los demás un acto aparente.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

11 de 17

también tenía pleno conocimiento de la existencia de los gravámenes que pesaban sobre los citados predios, lo cual se puede desprender del pedido cautelar de embargo que en forma de inscripción de fecha 10 de setiembre del 2002 interpuso ante el Juzgado Mixto de Canas – Yanaoca, según es de verse del cuaderno cautelar derivado del Expediente N° 2002-0025-C que se tiene a la vista como acompañado.

En consecuencia, ambas partes celebrantes vendedores tenían perfecto conocimiento de la existencia de los gravámenes inscritos a favor del Banco Wiese Sudameris.

En relación a la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C., conforme es de verse de la Partida Registral N° 11020817 de fojas ciento veinticinco, esta fue constituida por Escritura Pública de fecha 23 de mayo del 2003 y presentada a registros públicos el mismo día; esto es, que en concreto dicha empresa fue constituida a los tres días de haberse inscrito el levantamiento de los gravámenes en las partidas registrales (hecho que se produjo exactamente el 20 de mayo del 2003 tal como se ha señalado) e inscrita el 29 de mayo del 2005; asimismo, inmediatamente (el mismo día) se realizó la transferencia por escritura pública de fecha 29 de mayo del 2003 a su favor, por parte de la empresa JLR S.A.C. y el señor Walter Omar Núñez Cervantes.

11. Bajo este contexto fáctico, un elemento indiciario relevante para determinar la existencia de una simulación, es **el pago del precio por la venta que se indica se hizo** y que la parte demandante señala que no se produjo.

Al respecto, tal como se ha señalado, el precio pactado por la transferencia fue de S/ 350,000.00 por el primer inmueble y S/ 100,000.00 por el segundo inmueble, haciendo un total de S/ 450,000.00; la forma de pago acordada fue: un pago de S/ 270,000.00, que los vendedores declararon que los tenían por recibidos (a razón de S/ 256,500.00 para la empresa JLR S.A.C. y de S/ 13,500.00 para el señor Walter Omar Núñez Cervantes) y un saldo de S/ 180,000.00, que iba a ser abonado a los quince días de elevada la minuta a escritura pública.

Tal como se observa de la Escritura Pública N° 2095 de fecha 29 de mayo del 2003, en cuanto al monto pagado de “S/ 270,000.00”, se observa que no existe fe notarial de la entrega de dicha suma de dinero a los vendedores, en vista que solo se dejó constancia de la declaración de las partes que dicho pago se hizo de forma anterior al otorgamiento de la escritura; en consecuencia, si ello es así, correspondía a la empresa Yang Inmobiliaria



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdiia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

12 de 17

S.A.C., demostrar que efectivamente hizo el desembolso del dinero para el pago del precio a la parte vendedora.

12. En relación a este punto, se tiene el Oficio N° 123-2015-SUNAT/6F0500 remitido por Sunat obrante a fojas mil treinta y uno, que adjunta las Declaraciones Juradas del Impuesto a la Renta Anual del 2003 al 2009 y las Declaraciones Juradas del Impuesto a la Renta Mensual correspondiente a los períodos de Mayo del 2003 a Diciembre del 2013, efectuadas por parte de la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C., de las cuales se extrae lo siguiente:

- De la declaración jurada mensual del año 2003 (del mes de mayo a octubre) obrante a fojas mil (año en que se realizaron los respectivos pagos el 29 de mayo del 2003 y el 6 de junio del 2003 por la compraventa), se observa que en el mes de **Mayo 2003** no obra registrado monto alguno (figura como: 0.00) especialmente en el rubro de “compras netas nacionales grav.” y lo mismo sucede en el mes de **Junio 2003** (salvo en el rubro “compras netas no gravadas inte” con un monto consignado de 80.00); en consecuencia, en dicho año 2003 no consta los montos de pago supuestamente desembolsados por la compraventa.
- En la declaración jurada anual del año 2003 obrante a fojas mil uno, si bien se observa en la Sección “Estados Financieros” una declaración de activos por inmuebles, maquinaria y otros por la suma de S/ 490,000.00 y en la Sección 2 sobre el detalle de estos bienes, la declaración de “Edificios y construcciones” por el valor de S/ 490,000.00; empero, en la Sección Pasivo referido a “Cuentas por pagar diversas” figura un adeudo de S/ 494,500.00, esto es, como una obligación pendiente de pago, lo cual evidentemente contradice el argumento de que los inmuebles como activo fijo de la empresa (entre los cuales se considerarían los adquiridos mediante las escrituras materia de nulidad) estuvieran cancelados, al figurar en dicha declaración como un “pasivo” de la empresa.

13. Debe precisarse en este punto, que la parte apelante sostiene que debe distinguirse entre el “*capital social y el capital de trabajo*” y que dado el giro de la empresa (compraventa de bienes), el dinero “*muy bien pudieron ser facilitados por alguno de sus socios o un tercero*”.

Al respecto, el colegiado conviene que efectivamente el capital de trabajo puede ser distinto al capital social de la empresa que se declara para su constitución; pero, también



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

13 de 17

lo es que la información contable de la empresa debe reflejar el activo y pasivo de su patrimonio, lo cual se halla precisado en los libros contables de la empresa y lo que es reflejado también en las declaraciones juradas del impuesto a la renta que se realiza mensual y anualmente ante la Sunat.

Por tanto, de la información tributaria que se analiza, se extrae objetivamente que el patrimonio inmobiliario de la empresa declarado en el año 2003 ascendió a la suma de S/ 490,000.00, pero también se observa como “a cuenta por pagar” a diciembre de dicho año 2003, el pasivo de S/ 494,500.00; lo que evidencia que el pago alegado no se habría producido.

Respecto al extremo alegado de que el pago se hubiera efectuado con dinero “*facilitado por alguno de sus socios o un tercero*”, ello no ha sido acreditado de forma alguna en el séquito del proceso.

14. De otro lado, en relación al pago efectuado a la empresa JLR S.A.C. y a Walter Omar Núñez Cervantes mediante Cheque de Gerencia N° 08101691 7 009 310 000000000040 emitido por el Banco Wiese Sudameris por la suma de la suma de S/ 180,000.00, conforme se indica en la Escritura Pública N° 2201 de fecha 6 de junio del 2003.

Al respecto, el colegiado debe señalar que la existencia del Cheque de Gerencia N° 08101691 7 009 310 000000000040 y su utilización en la escritura como medio de pago, no es materia de controversia en la presente causa, por cuanto reza de la propia escritura pública que se hizo entrega del citado título valor; la controversia radica en determinar si el citado cheque fue finalmente cobrado.

En este punto, a fojas mil doscientos dieciséis, obra la Carta de fecha 3 de agosto del 2016 remitida por Scotiabank Perú S.A.A., en el que se indica que realizada la búsqueda en sus documentos y sistemas no se halló ningún cheque de gerencia que hayan girado con dicho número y por dicho monto; lo cual evidencia que si bien se entregó dicho título valor, este no fue efectivizado para su cobro en el sistema bancario.

15. Respecto de la **inejecución del contrato**, el colegiado valora el Oficio N° 049-2015-MPA/GAT/SGSR remitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa obrante a fojas seiscientos noventa y ocho, en el cual se precisa que la empresa Yang Inmobiliaria S.A.C., no se halla registrada como contribuyente al Impuesto Predial y Alcabala en el registro del Cercado de la Provincial y del Departamento de Arequipa y que asimismo no registra



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

14 de 17

ningún pago por impuesto predial y alcabala, información complementada por el Oficio N° 043-2019-MPA/GAT/SGCR remitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa obrante a fojas mil quinientos sesenta y siete, en que señala de manera clara y contundente respecto al “*Recibo N° 01-0480056 de fecha 29 de mayo del 2003*”, que esta numeración no existe y que en esa fecha se emitieron recibos con la serie “01-0537369-A y 01-0535583-A”; por tanto, estos informes contradicen el inserto notarial sobre el pago del Impuesto de Alcabala, en vista que allí figura que se hizo el pago mediante Recibo N° 01-0480056 por la suma de S/ 4,297.50 de fecha 29 de mayo del 2003 otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa.

Este hecho irregular demuestra que no solo no se pagó el impuesto de alcabala que se indica se habría efectuado, sino que se evidencia la existencia de indicios razonables de la presunta comisión de delito al haberse presentado un documento irregular a la notaría para la formalización de la venta; por tanto, sin perjuicio de lo anotado el colegiado considera que deben remitirse copias al Ministerio Público a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

16. En cuanto al inmueble ubicado en la Urbanización La Colonial I Etapa Manzana D Lote 21 del distrito de Paucarpata, a fojas mil cuarenta y cinco obra el Oficio N° 061-2015-MDP-GAT de fecha 23 de junio del 2015, en el que señala respecto del Recibo N° 165297 de fecha 29 de mayo del 2003 por la cantidad de S/ 14,479.70 por concepto de Impuesto de Alcabala, que verificado los registros de alcabala, en donde obran formularios y recibos de caja que corresponden al inmueble en mención, dicho recibo no se encuentra registrado en los padrones de alcabala de dicha oficina.

En consecuencia, de la prueba actuada en el proceso, se logra evidenciar indicios suficientes para establecer que no se llegó a pagar el precio pactado por la compraventa, carga de la prueba que le correspondía a la parte demandada apelante a tenor de lo que dispone el **artículo 1229°** del Código Civil.

17. Respecto a la alegación de la existencia de nuevos medios probatorios como pago de impuestos prediales cancelados, estado de cuenta corriente resumen, impuestos pagados a Sunat y constancia de la Municipalidad Provincial de Arequipa de fojas mil doscientos ochenta y uno y siguientes; el colegiado debe precisar que dichos medios probatorios no han sido admitidos a proceso al no haber sido ofrecidos en su oportunidad, por lo que



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

15 de 17

mal se pretende que sean valorados si no han sido admitidos a proceso ni por tanto objeto de debate en el mismo.

18. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la **Casación N° 406-2011 LIMA**, en relación a la causal de nulidad por simulación absoluta, ha precisado lo siguiente: “(...) **Octavo.-** *Que al respecto corresponde precisar que por la simulación absoluta acorde a lo previsto por el artículo 190 del Código Civil se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo debiendo señalarse además que en la simulación absoluta el acuerdo simulatorio está dirigido a crear un acto sin contenido toda vez que en la voluntad de los simulantes no existe intención de que el acto produzca efectos jurídicos más allá del propósito de engañar a los demás recayendo el acuerdo simulatorio en la existencia del acto pues no existe voluntad real de celebrar un acto jurídico y sólo en apariencia se celebra este no existiendo detrás del acto aparente ningún acto jurídico ni la celebración de otro encubierto*” (...)
19. En esta línea, realizando una valoración conjunta de los medios probatorios tal como dispone el **artículo 197°** del Código Procesal Civil y teniendo en cuenta el contexto fáctico en que fue realizada la compraventa y la prueba indiciaria existente en el proceso precisada anteriormente, el colegiado llega a la conclusión de que se ha logrado acreditar efectivamente que el acto jurídico de compraventa celebrado y el de cancelación de su precio, se tratan en realidad de actos simulados efectuados por los celebrantes con el ánimo de engañar a terceros; por lo que, deben desestimarse los argumentos de apelación esgrimidos y confirmarse la recurrida en este extremo.

Respecto de la causal de fin ilícito

20. En cuanto a la causal de nulidad por **fin ilícito**, la parte demandante ha sostenido que dicha tenía por objeto el de defraudar las ejecuciones judiciales seguidas por el Banco Wiese Sudameris aprovechando el levantamiento de gravámenes y venderlo a un tercero y hacer inejecutables las garantías hipotecarias.

Al respecto, el **artículo 219° inciso 4)** del Código Civil, establece que el acto jurídico será nulo: “**4. Cuando su fin sea ilícito**”.

A decir de Taboada Córdova³, la causal de nulidad por fin ilícito contemplada en el artículo 219° del Código Civil:

³ TABOADA CORDOVA, Lizardo. *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato*. (2012). Lima: Grijley. p. 339.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdiia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

16 de 17

“... deberá entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, por contravenir normas imperativas, el orden público o a las buenas costumbres. Se trata, pues, de una causal de nulidad por ausencia del requisito de licitud, aplicable al fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil. (...) Desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los motivos comunes y determinantes de la celebración del negocio jurídico”

21. En cuanto a este extremo, el colegiado teniendo en cuenta el contexto circunstancial en que fue celebrada la compraventa precisado líneas arriba, así como la situación procesal de rebeldía en que se encuentra los vendedores la empresa JLR S.A.C. y el señor Walter Omar Núñez Cervantes, al no haber contestado la demanda interpuesta y especialmente el hecho de que la venta se produce en pleno trámite de la **ejecución de la garantía hipotecaria que recaía sobre los predios materia de venta** ventilada en el Expediente N° 2002-1865-0-0401-JR-CI-06 ante el Sexto Juzgado Civil y ante el indebido levantamiento de los gravámenes ordenado por el Juzgado Mixto de la provincia de Canas en el Expediente N° 2002-0025-C, nos llevan a la conclusión de que el acto jurídico celebrado no solo fue simulado sino que tenía por objeto frustrar la ejecución de la garantía hipotecaria que se venía ejecutando sobre los citados predios, razón por la cual los actos jurídicos celebrados adolecen también de una finalidad ilícita, debiendo confirmarse la recurrida también en este extremo.
22. Respecto del pago de las costas y costos del proceso, estos corresponde que sean abonados por la vencida a tenor de lo que dispone el artículo 412° concordante con lo dispuesto en el artículo 381° del Código Adjetivo.

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos, **SE RESUELVE:**

1. **CONFIRMAR** la Sentencia N° 24-2021 de fecha 14 de mayo del 2021 obrante a folios mil seiscientos cuarenta y uno, que resuelve declarar fundada la demanda interpuesta por Servicios Cobranzas e Inversiones S.A.C. en contra de JLR SAC, Walter Omar Núñez Cervantes y Yang Inmobiliaria S.A.C. sobre nulidad de los actos jurídicos de compraventa y cancelación de precio contenidos en las Escrituras Públicas N° 2095 y N° 2201 respectivamente y en consecuencia declara nulos e inválidos los actos jurídicos de compraventa y cancelación de precio de los inmuebles inscritos en las Partidas N° 04005478 y 01154167 de los Registros Públicos de Arequipa, con lo demás que contiene.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2589-2013 / 6JC / Valdivia Franco / Trujillo / Nulidad de Acto Jurídico

17 de 17

2. **DISPONER** se remitan copias certificadas al Ministerio Público a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, conforme con lo señalado en el Fundamento 15 que antecede.

3. **Con costas y costos.**

En los seguidos por **Servicios Cobranzas e Inversiones S.A.C.** en contra de **JLR SAC** y otros sobre **nulidad de acto jurídico y otros**; y los devolvieron al Juzgado de origen. **Regístrese y Notifíquese. Juez Superior Ponente: señor Cervantes López.-**

SS.

Paredes Bedregal

Cervantes López

Yucra Quispe