



LUZ MARINA ZEVALLOS ABARCA
EDUARDO JAVIER GUADALUPE MASÍAS Y OTROS
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZ 3JC: ZOILO ALCIDES CHÁVEZ MAMANI
ESPECIALISTA LEGAL: KARINA CECILIA YLLA VELÁZQUEZ

CAUSA N. ° 05487-2007-0-0401-JR-CI-03

SENTENCIA DE VISTA N.° 147-2022

RESOLUCIÓN N.° 148 (ONCE-1SC)

Arequipa, dos mil veintidós,
abril doce.

I.- VISTOS:

En audiencia pública virtual y los antecedentes del proceso.

1.1.- De la resolución materia de apelación: Es materia de apelación la **sentencia número ciento cuarenta y tres guión dos mil diecinueve-3JC**, de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, que obra de fojas dos mil seiscientos sesenta y siete a dos mil setecientos cuarenta y ocho, que declara: (...) **b) Infundada** la tacha interpuesta por Luz Marina Zevallos Abarca en contra del testigo Ángel Gustavo Chirinos Arias, propuesto por Rosario Ames en su contestación y reconvencción de la demanda. **c) Infundada** la tacha propuesta por Luz Marina Zevallos Abarca, contra el documento privado de fecha trece de abril de año dos mil cuatro. (...) **e) Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, respecto: a) copia cheque de gerencia, b) copia recibo por honorarios, c) copia simple cheque de gerencia, d) copia simple nota de liquidación, e) copia simple de correo de Julio Guadalupe, f) copia simple de depósito en el banco Blubank, g) copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) Copia simple de constatación policial, y k) copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. (...) **Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, en el Expediente acumulado N.° 4007-2011, respecto: a) copia cheque de gerencia, b) copia recibo por honorarios, c) copia simple cheque de gerencia, d) copia simple nota de liquidación, e) copia simple correo de Julio Guadalupe, f) copia simple de depósito en el banco Blubank, g) copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) copia simple de constatación policial, y k) copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. (...). **l) Infundada** la pretensión de la nulidad del





contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1400, formulado por la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre. E **Infundada** la pretensión accesoria sobre la cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **m) Infundada** la pretensión de nulidad de ratificación de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3742, formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Débora Fernández Revoredo de Sangalli. E **Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585 del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **n) Infundada** la pretensión de nulidad del acto contenido en la Escritura Pública de compraventa número cuarenta y cuatro, de fecha catorce de enero del año dos mil cinco, que obra a folios veintiocho a treinta y uno, suscrito por Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo, en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y Roció Katherine Guadalupe Masías. E **Infundada** la pretensión accesoria de la cancelación del asiento N.º C00004, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral XII – Sede Arequipa. **o) Infundada** la pretensión subordinada formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004, del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019585; y los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa; en contra de la SUNARP. **p) Infundada** la pretensión presentada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3903, de fecha diecinueve de noviembre de año dos mil siete, suscrito por Roció Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías, a favor de Rosario Yvonne Ames Palacios. E **Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00005, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **q) Infundada** la pretensión subordinada formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación del asiento N.º C00005 de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00005, de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa; en contra de la SUNARP.

1.2.- Control de Admisibilidad del recurso impugnatorio: La sentencia materia de impugnación fue notificado a la demandante el día diez de diciembre de dos mil diecinueve, como se aprecia de la cédula de notificación de fojas dos mil setecientos cincuenta y dos, habiendo interpuesto recurso de



apelación el día veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, como es de verse de la hoja de cargo de ingreso y sello de fojas dos mil setecientos cincuenta y nueve a dos mil setecientos sesenta y uno; es decir, dentro del plazo legal establecido por el artículo 478 inciso 13) del Código Procesal Civil; por tanto, el concesorio de apelación es admisible y viable el pronunciamiento del revisor.

1.3.- Determinación de la pretensión impugnatoria: Por escrito de fojas dos mil setecientos sesenta y uno a dos mil setecientos setenta y tres, la demandante formula apelación en contra de la sentencia, aduciendo como fundamentos que: **a) En cuanto a la Tacha: a.1.** En cuanto a la tacha interpuesta contra la “testimonial del señor Ángel Gustavo Chirinos Arias”, esta debió declararse fundada por cuanto como abogado de la recurrente y del que en vida fue don Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, estaba y está impedido de prestar su declaración testimonial, hecho que debe ser valorado por el Ad quem. **a.2.** He tachado por falso el documento privado de fecha trece de abril de dos mil cuatro; por cuanto, se trata de un documento fraguado redactado por los demandados para reafirmar sus actos ilícitos, el cual no ha sido firmado por mi persona, habiéndose falsificado mi firma y peor aún se ha acompañado copia fotostática sin ninguna validez que pudieron ser sometidos a pericia, ya que los demandados no exhibieron el original para el cotejo correspondiente porque no existe y carece de validez absoluta; sin embargo, el A quo no resuelve el tema de fondo y hace un análisis inadecuado desvirtuando el fondo con los conceptos de “falsedad” y “falsificación”, lo mismo sucede con la tacha presentada contra el “contrato preparatorio de compraventa” de fecha veintidós de marzo de dos mil cuatro. **a.3.** En cuanto a la tacha formulada por nullos los siguientes documentos: **i.** Copia de cheque de gerencia. **ii.** Copia de recibo por honorarios. **iii.** Copia simple cheque de gerencia. **iv.** Copia simple nota de liquidación. **v.** Copia simple correo de Julio Guadalupe. **vi.** Copia simple de depósito en el Banco Blubank. **vii.** Copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres. **viii.** Copia de carta de tres de enero de dos mil tres. **ix.** Copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes. **x.** Copia simple de constatación policial; y, **xi.** Copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca, *bajo el sustento que se trata de documentos simples y que todos ellos han sido obtenidos ilícitamente conculcando la garantía constitucional al secreto de inviolabilidad de las comunicaciones y documentos privados.* **b) En cuanto al fondo: b.1.** A fojas cincuenta y cinco y siguientes, el A quo hace una irreal y antojadiza interpretación sobre los fundamentos de la pretensión de nulidad de acto jurídico, al mencionar no se advierte que la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca, haya identificado de forma clara concreta y ordenada, las causales, hechos y elementos que sustenta su pretensión, teniendo en cuenta que se ha formulado la nulidad de distintos actos jurídicos, y por distintas causales; por lo que, este juzgador no se puede sustituir en la defensa para determinar que hechos corresponden para cada pretensión o acto jurídico sobre la cual se pretende la nulidad; advirtiéndose que la defensa principalmente está





dirigida a cuestionar los actos celebrados por su representante Julio Bernardo Guadalupe de la Torre al haber excedido y violando las facultades que se le confirió, mediante escritura pública de otorgamiento de poder, al haber sido revocado éste según consta en la escritura pública de fecha veintiuno de agosto de dos mil cuatro, justificando el accionar de su representante y de su hermano Lino Carlos Sangalli de la Torre, al amparo del artículo 161 del Código Civil, que trata del exceso que comete un representante en cuanto a los límites de sus facultades, que no es aplicable al presente caso; por cuanto, estamos frente a una revocación, la cual significa que no tenía facultad para contratar y menos disponer mis propiedades de una manera fraudulenta; por consiguiente, ese acto es nulo como así lo es la ratificación de la esposa del supuesto comprador doña Débora Fernández Revoredo de Sangalli (escritura pública del veinte de setiembre de dos mil cuatro); por consiguiente, mis pretensiones accesorias sobre este tema deben también ser amarradas, desechando el artículo 87 del Código Procesal Civil. **b.2.** A fojas cincuenta y nueve, el A quo se refiere a la ratificación del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3742, de fecha veinte de setiembre de dos mil cuatro, suscrita por Débora Fernández Revoredo de Sangalli, en forma errónea al señalar que de los fundamentos de hecho expuestos en la demanda no se advierte que la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca, haya identificado de forma clara, concreta y ordenada, las causales hechos y elementos que sustentan su pretensión; por lo que, este juzgador no se puede sustituir en la defensa para determinar que hechos corresponden para cada pretensión o acto jurídico sobre el cual se pretende la nulidad; remitiéndose al considerando décimo primero de la sentencia recurrida, reiterando que en el presente caso no es de aplicación el artículo 161 del Código Civil; por consiguiente, si nos encontramos en un claro caso de nulidad de acto jurídico; en tal sentido, el pedido accesorio también de ser amparado, desechando la aplicación del artículo 87 del Código Procesal Constitucional. **b.3.** A fojas sesenta y siguientes, corre la interpretación del A quo sobre la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 44, sobre la cual la apelante formuló demanda de nulidad de dicha escritura pública de fecha catorce de enero de dos mil cinco, suscrita por Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y Rocío Katherine Guadalupe Masías, por las causales de fin ilícito y simulación absoluta, el juzgador no ha tomado en cuenta que los codemandados Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo han celebrado esta compraventa a favor de los hijos de Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, respecto de los predios de mi propiedad, en el que se consigna el absurdo precio de US\$ 12,000.00 (doce mil con 00/100 dólares americanos), siendo esta la mitad del valor real US\$ 23,000.00 (veintitrés mil con 00/100 dólares americanos), que el notario no interrogó a los supuestos vendedores, si se ha recibido el dinero del precio, que no hay fe notarial de la entrega de





dinero, y que solo existe en la minuta, la afirmación insuficiente de que “ya se recibió el precio”, tampoco se ha dado cuenta que se trata de un acto ilícito, porque se pretende despojarla de su propiedad y que los supuestos compradores son estudiantes e insolventes y en esa época, eran imberbes, pues Eduardo Javier Guadalupe Masías tenía dieciocho años de edad y Rocío Katherine Guadalupe Masías veintiuno años de edad. **b.4.** A fojas sesenta y seis-sesenta y siete, el A quo se refiere a la pretensión subordinada, habiéndose formulado como pretensión la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019585, y los asientos N.º C00003 y N.º C0004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N.º XII – sede Arequipa, al haberse inscrito asientos incompatible con otro título presentado con anterioridad, al estar incurso en las causales de nulidad, de objeto jurídicamente imposible y ser un acto contrario a las leyes que interesan al orden público, es declarado infundada la pretensión, sin tomar en cuenta los argumentos de mi demanda a los cuales me remito. **b.5.** A fojas sesenta y siete y siguientes, corre el análisis del A quo, sobre la nulidad del contrato de compraventa de fecha diecinueve de noviembre de dos mil siete, suscrito por Rocío Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías a favor de Rosario Yvonne Ames Palacios, por las causales de fin ilícito, simulación absoluta y cuando la ley lo declara nula; sin tomar en cuenta que con fecha trece de noviembre de dos mil siete, se presentó la solicitud de inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda, respecto de los bienes inmuebles inscritos en las Partidas Registrales N.º 11019585 y N.º 11019592, y desde esa fecha, cualquier persona en vía de manifiesto tenía acceso a toda la documentación pendiente de inscripción; por tanto, no podría alegar buena fe, mucho menos tratar de convertirse en el “tercero de buena fe” al fingir desconocimiento de lo que es público, sobre la situación litigiosa de los predios; por lo que, ha existido simulación absoluta, en que lo supuestos vendedores nunca adquirieron realmente los predios sub litis, y que no podían vender ni transferir lo que no les corresponde. **b.6.** No es posible que el juzgador no se haya percatado de la existencia de una sanción administrativa contra el registrador (Carlos Butrón Fuentes); por haber efectuado la inscripción de mi propiedad a favor de Lino Carlos Sangalli de la Torre a pesar de estar inscrita o registrada la revocatoria del poder con antelación, según Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N.º 067-2008-SUNARP/SN, de fecha veinticinco de febrero de dos mil ocho.

II.- CONSIDERANDO:

Primero.- Marco normativo:



1.1.- El artículo 152 del Código Civil establece que: “La revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico. La revocación comunicada solo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que esta haya sido inscrita. (...)”.

1.2.- El artículo 219 del referido Código, señala que el acto jurídico es nulo: 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358. 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.- Cuando su fin sea ilícito, 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta. 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. 7.- Cuando la ley lo declara nulo; y, 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

1.3.- El artículo 300 del Código Procesal Civil señala que: “Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. (...)”.

Segundo.- Análisis fáctico– jurídico del caso en concreto:

2.1.- De los antecedentes del proceso se tiene que por escrito de fojas sesenta y cuatro a ochenta, subsanada por escrito de fojas ochenta y siete y noventa y tres a noventa y cinco respectivamente, escrito de modificación (ampliación) de demanda de fojas ciento treinta y tres a ciento cuarenta y tres y ciento ochenta y siete respectivamente, se interpone demanda como primera pretensión principal: La *nulidad del acto jurídico de compraventa* contenido en la escritura pública del veinticinco de agosto de dos mil cuatro, otorgada ante el notario público de Arequipa Javier Angulo Suárez, por *Julio Bernardo Guadalupe de la Torre* en favor de *Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre*, respecto del Departamento C, y del Estacionamiento N.º 1, ubicados en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa por las causales de: 1) *falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito, y simulación absoluta*. Como pretensión accesoria a la anterior: *Se cancelen los asientos N.º C00003 –Rubro: Títulos de Dominio- de la Partida Registral N.º 11019585; y, el asiento N.º C00003 – Rubro: Títulos de Dominio- de la Partida Registral N.º 11019592*, del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa. Como segunda pretensión principal: La *nulidad del acto jurídico de ratificación de compraventa de inmueble*, contenido en la escritura pública del veinte de setiembre de dos mil cuatro, otorgada por *Débora Fernández Revoredo de Sangalli*, ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, respecto del Departamento C, y del Estacionamiento N.º 1, ubicados en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, Distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, por las causales de *falta de manifestación de voluntad del*





agente, fin ilícito y simulación absoluta. Como pretensión accesoria a la anterior pretensión: Se cancelen el asiento N.º C00003 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00003–Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa. Como tercera pretensión principal: La nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del doce de enero de dos mil cinco, otorgada por Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Fernández Revoredo de Sangalli en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y de Rocío Katherine Guadalupe Masías ante el notario de Lima Donato Carpio Vélez respecto del predio ubicado en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, Distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa (Departamento C más el estacionamiento N.º 1), por las causales de fin ilícito y simulación absoluta. Como pretensión accesoria a la anterior pretensión: Se cancelen el asiento N.º C00004 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00004 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa, de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa. Como pretensión subordinada a las pretensiones de nulidad de acto jurídico: Solo para el caso que las pretensiones sobre nulidad de acto jurídico y sus accesorias propuestas en los numerales 2.1., 2.2, y 2.3., sean desestimadas, se declare la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00003 y N.º C00004 – Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592, del registro de predios de Arequipa, ya que al haberse inscrito estos asientos incompatibles con otro título presentado con anterioridad se ha incurrido en las causales: Por ser su objeto jurídicamente imposible, y por ser un acto contrario a leyes que interesan al orden público. Como cuarta pretensión principal: La nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del diecinueve de noviembre de dos mil siete, otorgada por el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, por Rocío Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías en favor de Rosario Ivonne Ames Palacios, respecto del Departamento C, y del Estacionamiento N.º 1, ubicado en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, Distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, por las causales de fin ilícito, simulación absoluta y cuando la ley lo declara nulo. Como pretensión accesoria a la anterior pretensión: Se cancelen el asiento N.º C00005 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00005 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa,





de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa. Como pretensión subordinada a la pretensión de nulidad de acto jurídico anterior: Solo para el caso que la pretensión sobre nulidad de acto jurídico propuestas en el numeral 2.5., sea desestimada, *se declare la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00005 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00005 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592 del Registro de Predios de Arequipa*, por las causales de, *ser su objeto jurídicamente imposible, y por ser un acto contrario a leyes que interesan al orden público.*

2.2.- Mediante la sentencia dictada en los autos se declara: **b) Infundada** la tacha interpuesta por Luz Marina Zevallos Abarca en contra del testigo Ángel Gustavo Chirinos Arias, propuesto por Rosario Ames en su contestación y reconvenición de la demanda. **c) Infundada** la tacha propuesta por Luz Marina Zevallos Abarca, contra el documento privado de fecha trece de abril del año dos mil cuatro. **e) Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, respecto: a) copia cheque de gerencia, b) Copia recibo por honorarios, c) Copia simple cheque de gerencia, d) Copia simple nota de liquidación, e) Copia simple correo de Julio Guadalupe, f) Copia simple de depósito en el banco Blubank, g) Copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) Copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) Copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) Copia simple de constatación policial, y k) Copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. **E Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, en el Expediente acumulado N.º 4007-2011 respecto: a) Copia cheque de gerencia, b) Copia recibo por honorarios, c) Copia simple cheque de gerencia, d) Copia simple nota de liquidación, e) Copia simple correo de Julio Guadalupe, f) Copia simple de depósito en el banco Blubank, g) Copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) Copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) Copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) Copia simple de constatación policial, y k) Copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. **l) Infundada** la pretensión de la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1400, formulado por la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre. **E Infundada** la pretensión accesoria sobre la cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **m) Infundada** la pretensión de nulidad de ratificación de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3742, formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Débora Fernández Revoredo de Sangalli. **E Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de



dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **n) Infundada** la pretensión de nulidad del acto contenido en la Escritura Pública de Compraventa N.º 44, de fecha catorce de enero del año dos mil cinco, que obra a folios veintiocho a treinta y uno, suscrito por Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo, en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y Roció Katherine Guadalupe Masías. E **Infundada** la pretensión accesoria de la cancelación del asiento N.º C00004, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **o) Infundada** la pretensión subordinada formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004, del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019585; y los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa; en contra de la SUNARP. **p) Infundada** la pretensión presentada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3903, de fecha diecinueve de noviembre de año dos mil siete, suscrito por Roció Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías, a favor de Rosario Yvonne Ames Palacios. E **Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00005, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **q) Infundada** la pretensión subordinada formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación del asiento N.º C00005 de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00005 de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa; en contra de la SUNARP. (...), por las consideraciones desarrolladas en ella. *Extremo que es materia de impugnación y de pronunciamiento por esta Sala Civil.*

2.3.- Respecto de la tacha:

2.3.1.- Este instituto jurídico procesal civil tiene por finalidad restarle eficacia probatoria al(os) documento(s) materia de tacha, mas no al acto jurídico contenido en él; la tacha documentaria buscará que el documento no sea tenido en cuenta para probar la materia controvertida.

2.3.2.- Un documento será *nulo* cuando carezca de un requisito esencial para su validez, no siendo capaz de producir efectos jurídicos, por consiguiente carece de eficacia probatoria; mientras que *un documento es falso cuando lo consignado en él no concuerda con la realidad, en consecuencia, un documento que contiene datos inexactos o es falsificado podrá ser tachado bajo la causal de falsedad.*





2.3.3.- La parte demandante propone tacha en contra del testigo Ángel Gustavo Chirinos Arias, (fojas setecientos treinta y seis a setecientos cuarenta y uno) propuesto por Rosario Ames, aduciendo que: *habiendo autorizado dicho testigo la minuta transcrita en la escritura pública de compraventa contenida en la escritura pública de trece de abril de dos mil cuatro, notario Cesar Fernández Dávila en mérito a la cual adquiero el inmueble sub litis este profesional no puede declarar porque lo prohíbe el artículo 165 del Código Penal*, siendo declarada infundada por la sentencia impugnada en dicho extremo.

2.3.3.1.- Al respecto, la apelante sostiene que, *debió declararse fundada la tacha por cuanto, como abogado de la recurrente y del que en vida fue don Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, estaba y está impedido de prestar su declaración testimonial*; **sin embargo**, cabe reiterar que el artículo 229 del Código Procesal Civil no prohíbe que el profesional que haya suscrito la minuta presente su declaración testimonial y si bien el artículo 165 del Código Penal regula el tipo penal de “violación del secreto profesional”, ello se configura cuando el testigo (ofrecido) como consecuencia de su profesión (abogado) conoce de cierta información que pueda causarle daño a su cliente si los revela sin su consentimiento; pero en el caso de autos, la parte demandante no ha demostrado con documento y/o instrumento alguno que el testimonio del testigo ofrecido le pueda causar daño; es más, el demandante tampoco habría acreditado haber suscrito contrato de prestación de servicios u otro de índole similar con el testigo ofrecido, como se ha señalado en la sentencia impugnada que no ha sido rebatido; contrario sensu, **la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión**, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, conforme lo prescribe el artículo 196 del Código Procesal Civil; por estos motivos, la resolución impugnada en dicho extremo debe ser confirmada además por las consideraciones de la presente resolución.-

2.3.4.- De la tacha por falso del denominado “documento privado que otorgó la demandante Luz Marina Zevallos Abarca, realizada el mismo día del otorgamiento de la compraventa y del poder”; es decir, el trece de abril de dos mil cuatro, sosteniendo que: *se trata de un documento fraguado que jamás lo ha suscrito y afirma que le han falsificado su firma, el documento tachado es una fotocopia sin valor, autenticada irregularmente (no sé si fraudulentamente o porque lo han sorprendido), por el notario Gorkey Oviedo*. La misma que fue declarada infundada por la sentencia que es materia de impugnación.

2.3.4.1.- En esta instancia superior, si bien el apelante manifiesta que, *ha tachado por falso el documento privado de fecha trece de abril de dos mil cuatro; por cuanto, se trata de un documento fraguado redactado por los demandados para reafirmar sus actos ilícitos, el cual no ha sido firmado por su persona, habiéndose falsificado su firma y peor aún se ha acompañado copia fotostática sin ninguna validez que pudieron ser sometidos a pericia, ya que los demandados no exhibieron el original para el cotejo correspondiente porque no existe y carece de validez absoluta*; **sin embargo**, estas afirmaciones no son suficientes para determinar que el documento privado



(tachado) de fecha trece de abril de dos mil cuatro, sea falso; por tanto, la sentencia en dicho extremo impugnado también debe confirmarse.

2.3.5.- En cuanto al extremo que declara infundada la tacha formulada por la parte demandante consistente en la: **i.** Copia de cheque de gerencia. **ii.** Copia de recibo por honorarios. **iii.** Copia simple cheque de gerencia. **iv.** Copia simple nota de liquidación. **v.** Copia simple correo de Julio Guadalupe. **vi.** Copia simple de depósito en el Banco Blubank. **vii.** Copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres. **viii.** Copia de carta de tres de enero de dos mil tres. **ix.** Copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes. **x.** Copia simple de constatación policial; y, **xi.** Copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca, *bajo el sustento que se trata de documentos simples y que todos ellos han sido obtenidos ilícitamente conculcando la garantía constitucional al secreto de inviolabilidad de las comunicaciones y documentos privados.*; **sin embargo**, no expone los motivos por los cuales no está conforme con lo resuelto en la sentencia impugnada en dicho extremo.

2.6.- Respecto al fondo del proceso:

2.6.1.- La apelante manifiesta que, a fojas cincuenta y cinco y siguientes, el A quo hace una irreal y antojadiza interpretación sobre los fundamentos de la pretensión de nulidad de acto jurídico, al mencionar que, *no se advierte que la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca, haya identificado de forma clara, concreta y ordenada, las causales, hechos y elementos que sustenta su pretensión, teniendo en cuenta que se ha formulado la nulidad de distintos actos jurídicos, y por distintas causales; por lo que, este juzgador no se puede sustituir en la defensa para determinar que hechos corresponden para cada pretensión o acto jurídico sobre la cual se pretende la nulidad; advirtiendo que la defensa está dirigida a cuestionar los actos celebrados por su representante Julio Bernardo Guadalupe de la Torre al haber excedido y violando las facultades que se le confirió mediante escritura pública de otorgamiento de poder, ha sido revocado éste según consta en la escritura pública de fecha veintiuno de agosto de dos mil cuatro, justificando el accionar de su representante y de su hermano Lino Carlos Sangalli de la Torre, al amparo del artículo 161 del Código Civil, que se trata del exceso que comete un representante en cuanto a los límites de sus facultades, que no es aplicable al presente caso; por cuanto, estamos frente a una revocación, la cual significa que no tenía facultad para contratar y menos disponer mis propiedades de una manera fraudulenta; por consiguiente, ese acto es nulo como así lo es la ratificación de la esposa del supuesto comprador doña Débora Fernández Revoredo de Sangalli (escritura pública del veinte de setiembre de dos mil cuatro).*

2.6.2.- Al respecto, revisado el escrito de demanda de fojas sesenta y cuatro a ochenta, subsanada fojas ochenta y siete y noventa y tres a noventa y cinco, respectivamente, modificación (ampliación) de demanda de fojas ciento treinta y tres a ciento cuarenta y tres y ciento ochenta y siete, se interpone demanda: **1) como primera pretensión principal:** La nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del veinticinco de agosto de dos mil cuatro, por las



causales de: *falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito, y simulación absoluta*, (por tres causales); 2) **Como segunda pretensión principal**: la nulidad del acto jurídico de ratificación de compraventa de inmueble, contenido en la escritura pública del veinte de setiembre de dos mil cuatro, otorgada por Débora Fernández Revoredo de Sangalli, por las causales de *falta de manifestación de voluntad del agente, fin ilícito y simulación absoluta*, (por tres causales); **Como tercera pretensión principal**: la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del doce de enero de dos mil cinco, otorgada por Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Fernández Revoredo de Sangalli en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y de Rocío Katherine Guadalupe Masías, por las causales de *fin ilícito y simulación absoluta*, (por dos causales); **Como cuarta pretensión principal**: La nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del diecinueve de noviembre de dos mil siete, otorgada por el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, por Rocío Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías en favor de Rosario Ivonne Ames Palacios, por las causales de *fin ilícito, simulación absoluta y cuando la ley lo declara nulo*, (por tres causales); **Como pretensión subordinada a las pretensiones de nulidad de acto jurídico**: Solo para el caso que las pretensiones sobre nulidad de acto jurídico y sus accesorias propuestas en los numerales 2.1, 2.2, 2.3, y 2.5, sean desestimadas, se declare la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003, N.º C00004 y N.º C00005 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00003, N.º C00004 y N.º C00005 –rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592 del Registro de Predios de Arequipa, ya que al haberse inscrito estos asientos incompatibles con otro título presentado con anterioridad se ha incurrido en las causales, *por ser su objeto jurídicamente imposible, y por ser un acto contrario a leyes que interesan al orden público*, (por dos causales); por consiguiente, revisado los fundamentos fácticos de la demanda, la accionante no habría expuesto de manera clara, precisa y ordenada (realizado de manera genérica) sus argumentos del porque debe declararse fundada cada una de sus pretensiones demandadas conforme a las causales que se invocan.

2.6.3.- Que, de los actuados en el proceso y las alegaciones escuchadas en el informe oral realizado en la “vista de la causa” por parte de los señores abogados de ambas partes apersonados al proceso, se desprende que, la defensa de la demandante está orientada a cuestionar los actos celebrados por su apoderado, (*según poder por escritura pública de fecha trece de abril de dos mil cuatro*) Julio Bernardo Guadalupe de la Torre (*que a su fallecimiento se sigue el proceso en contra de sus herederos legales*), respecto del *acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1400, de fecha*



veinticinco de agosto de dos mil cuatro, otorgada por *Luz Marina Zevallos Abarca representada por su apoderado Julio Bernardo Guadalupe de la Torre* (vendedor) a favor de *Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre* (comprador), cuando por “escritura de revocatoria de poder”, de fecha *veintiuno de agosto de dos mil cuatro*, otorgada ante la notaria del doctor Víctor Raúl Tinajeros Loza, se revocó en todas sus partes el mencionado poder.

2.6.4.- En ese sentido, previo a emitir pronunciamiento respecto de la determinación de los puntos controvertidos fijados en la resolución N.º 81-2014, de fojas mil quinientos treinta y siete a mil quinientos cuarenta y tres, concerniente a la primera pretensión principal, *se debe determinar si el acto que revoca el poder otorgado a favor del que vida fue Julio Bernardo Guadalupe de la Torre por Escritura de Revocatoria de fecha veintiuno de agosto de dos mil cuatro, se le comunicó y/o este último tomo conocimiento de dicha revocatoria antes de haber celebrado el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha veinticinco de agosto de año dos mil cuatro*, en la que dispone *el Departamento C, y el Estacionamiento N.º 1, ubicados en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la Partida Registral N.º 11019592 y N.º 11019585 respectivamente*, del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa.

2.6.5.- Al respecto, de acuerdo al artículo 152 del Código Civil, establece que, *la revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico. La revocación comunicada solo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que este haya sido inscrita (...)*; es decir, del acto jurídico de revocación de poder otorgado por la ahora demandante a favor del apoderado, y a fin que se produzca sus efectos se debe proceder a: **(1) Comunicar sobre esta revocación al representante y/o apoderado**; o en su defecto. **(2) Que se haya inscrito dicha revocación**.

2.6.6.- En cuanto al primer supuesto, el poder al ser un negocio jurídico recepticio, *su comunicación se hace necesario a fin de que el representante y/o apoderado deje de ser titular de dicha situación jurídica, de lo contrario este podría considerar seguir teniendo el poder que le ha sido conferido y seguir contratando en nombre del representado la revocación*; es más, *la revocación de poder, al igual que su concesión, resulta ser un acto jurídico unilateral y recepticio, quedando supeditada su eficacia, a que la decisión y ejecución de la revocación del poder sean puestas en conocimiento no solo del apoderado, sino de los terceros que pudieran tener noticia de la existencia de la representación, ello a través de un medio idóneo o por lo menos mediante el mismo mecanismo que puso en conocimiento del inicio de tal representación* (Cas. N.º 1552-99-Cajamarca); por consiguiente, la



comunicación al apoderado de la revocación del poder que le fue otorgado resulta ser necesario; por cuanto, desde el momento que se ponga en conocimiento del apoderado de la revocación de su poder, se extingue ya no existiría poder de representación del poderdante.

2.6.7.- En cuanto al segundo supuesto, respecto a que se haya inscrito la revocación del poder por el principio de publicidad, prescrito en el artículo 2012 del Código Civil; *se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*; es decir, desde el momento de la inscripción de la revocación del poder se presume que el apoderado tendría conocimiento de su contenido.

2.6.8.- Siendo así, de los actuados se tiene que: **a)** Por “*escritura pública de compraventa*”, de fecha *trece de abril de dos mil cuatro* (fojas quinientos sesenta y nueve a quinientos setenta y uno), la demandante doña *Luz Marina Zevallos Abarca*, adquirió de su anterior propietario la propiedad denominada *departamento “C”*, de un área ocupada y techada de 66.45 m², y *estacionamiento N.º 1*, de un área ocupada de 10.30 m² y un área techada de 5.74 m², *ubicadas en el lote N.º 10, de la manzana “B” de la Urbanización Juan XXIII del distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa*, inscrito en las Partidas Registrales N.º 11019592 y N.º 11019585 respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; **b)** Mediante “*escritura de poder*”, de la misma fecha *trece de abril de año dos mil cuatro*, (fojas quinientos setenta y dos y quinientos setenta y tres), otorgado por *Luz Marina Zevallos Abarca* a favor del apoderado *Julio Bernardo Guadalupe de la Torre*, por ante la notaría del doctor Cesar A. Fernández Dávila Barreda, e inscrito en la Partida Registral N.º 11030700, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa, (fojas trece a quince), *doña Luz marina Zevallos Abarca otorga poder a favor de Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, entre ellos para que en su representación celebre toda clase de contratos establecidos en nuestra legislación nacional respecto de las secciones inmobiliarias señaladas, inclusive aquellos que contengan la disposición a título oneroso o gratuito de las secciones inmobiliarias mencionadas y al efecto le confiere las facultades de fijar libremente las condiciones y estipulaciones de los mismos recibiendo la renta o precio y otorgando los recibos respectivos*; **c)** Luego, mediante “*escritura de revocatoria de poder*” de fecha *veintiuno de agosto del año dos mil cuatro*, (fojas quinientos setenta y cinco) celebrada por ante el notario público Víctor Raúl Tinajeros Loza, *se revocó el poder en todos sus extremos y deja sin efecto a partir de la fecha el poder suficiente que otorgara mediante escritura pública de fecha trece de abril de dos mil cuatro a favor de Julio Bernardo Guadalupe de La Torre*, el mismo que aparece inscrito en la Partida Registral o.º. 11030700 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa; sin embargo, si bien la demandante Luz Marina Zevallos Abarca ha manifestado que, *la revocatoria del poder fue de pleno*



conocimiento de Julio Bernardo Guadalupe de La Torre, desde el día veintiuno de agosto de dos mil cuatro; por ende, el fin de la representación, **lo que no se encuentra acreditado con documento y/o instrumento alguno**, siendo obligación de la parte demandante acreditar sus afirmaciones que configuran su pretensión y/o apelación, conforme lo prescribe el artículo 196 del Código Procesal Civil, pues “(...) *La prueba tiene la finalidad de producir certeza en el juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados (...)*”¹, lo que no se advierte que, **no** se habría puesto en conocimiento del apoderado el acto jurídico unilateral de revocación del citado poder que otorgó la ahora demandante; empero, de la Partida Registral N.º 11030700, del registro de mandatos y Poderes de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa, (fojas trece a quince), se tiene que del Rubro: -Revocatoria de Poder- N.º D000012 se consigna que por “escritura pública” de fecha veintiuno de agosto de dos mil cuatro, doña Luz Marina Zevallos Abarca revoca en todos sus extremos el poder otorgado a favor de Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, la misma que si bien fue presentado el día veintitrés de agosto del año dos mil cuatro, fue inscrito el día **dos de setiembre de dos mil cuatro**, por ende, conforme a lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil, **sobre principio de publicidad; se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones**; es más, la Corte Suprema ha señalado que: “*El artículo 2012 del Código sustantivo consagra el principio de la fe pública registral, el cual no solo está referido a los asientos registrales, sino también a los títulos archivados, y que se resume en que se presume iure et de iure que toda persona tiene conocimiento de su contenido*”²; por tanto, la revocación del poder surten sus efectos para el caso particular del apoderado y/o terceros desde la fecha de su inscripción; vale decir, desde el día **dos de setiembre de dos mil cuatro**.

2.6.9.- Por consiguiente, a la fecha de celebración de la “**escritura pública de compraventa**”, de fecha **veinticinco de agosto de dos mil cuatro**, (fojas quinientos setenta y seis a quinientos setenta y ocho) otorgada ante la notaria del doctor Javier Angulo Suárez, y celebrada por doña **Luz Marina Zevallos Abarca representado por su apoderado Julio Bernardo Guadalupe de La Torre**, (vendedor) a favor de don **Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre**, (comprador) respecto del inmueble sub litis, a dicha fecha las facultades de representación (Poder) que se le otorgó al apoderado se encontraba vigente, y **en mérito a ello habría expresado su voluntad de vender el inmueble sub litis a favor del comprador Lino Emilio Miguel Adolfo**

¹Ledesma Narváez, Marianella, Comentarios al Código Procesal Civil – Tomo I, Gaceta Jurídica, Segunda Edición – 2009, Pág. 429.

²Casación N° 415-99-Lima. El Peruano, 01-09-1999, P. 3409





Sangalli de la Torre; por lo que, *no se advierte que se halle dentro del supuesto de la causal de falta de manifestación de voluntad.*

2.6.10.- En relación a la nulidad del acto jurídico de ratificación de compraventa, contenido en la escritura pública de fecha veinte de setiembre de dos mil cuatro, suscrita por Débora Fernández Revoredo de Sangalli, y de persistir la apelante que nos encontramos ante un claro caso de nulidad de acto jurídico, y de la revisión de la citada escritura pública, tampoco se halla dentro de los supuestos de falta de manifestación de voluntad del agente; puesto que, para el caso de esta causal *solamente es exigible la manifestación de voluntad de los intervinientes en el acto jurídico.*

2.6.11.- A la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del doce de enero de dos mil cinco, (fojas quinientos ochenta y tres a quinientos ochenta y cuatro), otorgada por *Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre* y *Débora Fernández Revoredo de Sangalli* en favor de *Eduardo Javier Guadalupe Masías* y de *Rocío Katherine Guadalupe Masías* ante el notario de Lima Donato Carpio Vélez respecto *del predio ubicado en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, Distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa (departamento "C" más el estacionamiento N.º 1)*, por las causales de *fin ilícito* y *simulación absoluta*; la apelante manifiesta que, el juzgador no ha tomado en cuenta que los codemandados Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo han celebrado esta compraventa a favor de los hijos de Julio Bernardo Guadalupe de la Torre, respecto de los predios de su propiedad, en el que se consigna el absurdo precio de US\$ 12,000.00 (doce mil con 00/100 dólares americanos), siendo esta la mitad del valor real US\$ 23,000.00 (veintitrés mil con 00/100 dólares americanos) que el notario no interrogó a los supuestos vendedores, si se ha recibido el dinero del precio, que no hay fe notarial de la entrega de dinero, y que solo existe en la minuta, la afirmación insuficiente de que "ya se recibió el precio", tampoco se ha dado cuenta que se trata de un acto ilícito, porque se pretende despojarla de su propiedad y que los supuestos compradores son estudiantes e insolventes y en esa época, eran imberbes, pues Eduardo Javier Guadalupe Masías tenía dieciocho años de edad y Rocío Katherine Guadalupe Masías veintiún años de edad.

2.6.11.1.- Al respecto, **en cuanto a la causal de simulación absoluta**, regulada en el artículo 190 del Código Civil, se produce cuando no existe voluntad de celebrar acto jurídico alguno y si se realiza es por pura apariencia; es decir, se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe voluntad realmente para celebrarlo, de allí que para que se configure dicha causal deben concurrir los siguientes presupuestos de procedencia: **a)** Disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad manifestada, **b)** Concierto entre las partes para producir el acto simulado; y, **c)** Propósito



de engañar a terceros. Así tenemos que, la jurisprudencia ha precisado que las características de la causal de **simulación absoluta**, son las siguientes: “(...) **a) Disconformidad entre la voluntad real y la manifestación.-** *Lo más característico de la simulación es la divergencia intencional entre voluntad interna y voluntad manifestada, y que lo interno, lo querido, y lo externo lo declarado, están en oposición consciente. En efecto, las partes no quieren el negocio; quieren solamente hacerlo aparecer, y por eso emiten una declaración disconforme con su voluntad, que predetermina la nulidad del acto jurídico y, al mismo tiempo, sirve para provocar una ilusión falaz de su existencia.* **b) Concierto entre las partes para producir el acto simulado.-** *Para que exista simulación es indispensable, pues, que los celebrantes del acto simulado se concierten para producirlo. Este acuerdo, o concierto es la inteligencia entre los partícipes de la simulación (a veces con el necesario concurso de terceros) para crear la apariencia, para crear una estructura negocial válida, pero vacía de voluntad, de resultado, porque la autorreglamentación de intereses manifestados de la figura negocial no coincide con los intereses -todos o parte de ellos- finalmente apetecidos.* **c) Propósito de Engañar.-** *Como la simulación se dirige a producir un acto aparente, el propósito de engañar es una característica inherente. El engaño va dirigido a los terceros, no debe confundirse la intención de engañar con la intención de dañar.*

2.6.11.2.- Pues bien, con la “**escritura pública de compraventa**”, de fecha **doce de enero de dos mil cinco**, (fojas quinientos ochenta y tres y quinientos ochenta y cuatro), se acredita la existencia del acto jurídico cuya nulidad se ha demandado; sin embargo, la apelante: **a)** No demuestre que exista disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad manifestada de los vendedores Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo en el acto jurídico de compraventa del *departamento C, y estacionamiento N.º 1, ubicados en el lote 10, manzana B, Urbanización Juan XXIII, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa* a favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y Rocío Katherine Guadalupe Masías; **b)** Con la voluntad manifestada en la citada escritura pública, tampoco se acredita que haya existido concierto entre los codemandados Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre, Débora Lucila Fernández Revoredo, Eduardo Javier Guadalupe Masías y Rocío Katherine Guadalupe Masías para producir el acto simulado; y, **c)** Menos se ha acreditado que con la celebración del acto jurídico de compraventa haya existido propósito de engañar a terceros; sin perjuicio a ello, cabe precisar que si bien al apelante alega que en la escritura pública de compraventa se ha consignado el absurdo precio de US\$ 12,000.00 (doce mil con 00/100 dólares americanos), la mitad del valor real US\$ 23,000.00 (veintitrés mil con 00/100 dólares americanos), en la sentencia impugnada se ha señalado que, *de la revisión de la Escritura Pública N.º 1400, suscrita por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca mediante representante en favor de Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y ratificado por Débora Lucila Fernández Revoredo este fue adquirido por el monto de US\$ 12,000.00 (doce mil con 00/100 dólares americanos), y de la revisión de la escritura pública N.º 44, también fue adquirido por el monto de US\$ 12,000.00 (doce mil con*



00/100 dólares americanos), lo cual no genera incongruencia entre los actos jurídicos citados, fundamentos que no está siendo cuestionado por la parte apelante y que amerite pronunciamiento por esta sala Civil. En cuanto, a lo manifestado que, el notario no interrogó a los supuestos vendedores, si se ha recibido el dinero del precio, y que no hay fe notarial de la entrega de dinero, y que solo existe en la minuta la afirmación insuficiente de que “ya se recibió el precio”; **sin embargo**, si bien el notario ha dejado constancia sobre el medio de pago que, *no se ha exhibido dicho pago, pero en la cláusula segundo, los celebrantes han convenido el precio de los bienes inmuebles en la suma de US\$ 12,010.00 (doce mil diez con 00/100 dólares americanos), que los vendedores declaran tener por recibido de los compradores a su entera y completa satisfacción*, lo que nos permite concluir que se habría cancelado el precio del pago convenido por los celebrantes.

2.6.11.3.- En cuanto a la causal de fin ilícito, debe tenerse presente que la nulidad del acto jurídico por la causal de fin ilícito, procede cuando la manifestación de voluntad constitutiva del acto jurídico no puede recibir el amparo del derecho objetivo por contravenir el orden legal, de allí que debe tenerse presente que los actos son lícitos cuando están permitidos por la ley, la moral y las buenas costumbres, en tanto que los actos jurídicos son ilícitos cuando no están amparados por las normas, la moral o las buenas costumbres como lo establece el inciso 4) del artículo 219 del Código Civil, ahora bien la apelante señala que, (...) *se pretende despojarla de su propiedad y que los supuestos compradores son estudiantes e insolventes y en esa época, eran imberbes, pues Eduardo Javier Guadalupe Masías tenía dieciocho años de edad y Rocío Katherine Guadalupe Masías veintiún años de edad*; **sin embargo**, ello no ha sido demostrado por la apelante, pues es obligación de las partes acreditar sus afirmaciones, con arreglo al artículo 196 del Código Procesal Civil; por tanto, ***el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de los bienes materia sub-litis de fecha doce de enero de dos mil cinco, celebrada entre los codemandados Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo (vendedores), y Eduardo Javier Guadalupe Masías y Rocío Katherine Guadalupe Masías (comprador), se encuentra dentro de los márgenes de la legalidad, toda vez que no se encuentra proscrito por norma alguna ni vulnera el orden público***, entendido como el conjunto de principios sobre los que se basa la estructura y funcionamiento de la sociedad; en consecuencia, no se configura la causal de fin ilícito.

2.6.12.- A la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del diecinueve de noviembre de dos mil siete, (fojas ciento veintiuno a ciento veinticuatro, repetida de fojas quinientos ochenta y cinco a quinientos ochenta y ocho), otorgada por ***Rocío Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías*** en favor de ***Rosario Yvonne Ames***





Palacios ante el notario público Gorky Oviedo Alarcón respecto del bien inmueble ubicado en la Urbanización Juan XXIII, Departamento “C”, lote 10, manzana “B”, distrito de Yanabuará, inscrito en la Partida Registral N.º 11019592 de los Registros de Propiedad Inmueble de Arequipa. Y del estacionamiento signado con el N.º 1, que le corresponde a dicho departamento inscrito en la Partida Registral N.º 11019585 de los Registros de Propiedad de Inmueble de Arequipa, por las causales de **fin ilícito, simulación absoluta y cuando la ley lo declara nula**; la apelante manifiesta que, no se ha tomado en cuenta que con fecha trece de noviembre de dos mil siete, se presentó la solicitud de inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda, respecto de los bienes inmuebles inscritos en las Partidas Registrales N.º 11019585 y N.º 11019592, y desde esa fecha, cualquier persona en vía de manifiesto tenía acceso a toda la documentación pendiente de inscripción; por tanto, no podría alegar buena fe, mucho menos tratar de convertirse en el “tercero de buena fe” al fingir desconocimiento de lo que es público, sobre la situación litigiosa de los predios; por lo que, ha existido simulación absoluta, en que los supuestos vendedores nunca adquirieron realmente los predios sub litis, y que no podían vender ni transferir lo que no les corresponde; **al respecto**, el hecho que en las Partidas Registrales N.º 11019585 y N.º 11019592, se haya inscrito una medida cautelar de anotación de demanda, ello no impide a los que aparecen como propietarios que puedan transferir en compraventa los inmuebles sub litis, como lo establece el artículo 673 del Código Procesal Civil; es más, los vendedores **Rocío Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías si han adquirido los inmuebles sub litis mediante escritura pública de compraventa, de fecha doce de enero de dos mil cinco**; la misma que mantiene su validez al no ha sido declarado su nulidad.

2.6.13.- En cuanto a la pretensión subordinada, la apelante alega que, *habiéndose formulado como pretensión la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019585 y los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019592 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N.º XII – sede Arequipa, al haberse inscrito asientos incompatible con otro título presentado con anterioridad, y al estar incurso en las causales de nulidad, de objeto jurídicamente imposible y ser un acto contrario a las leyes que interesan al orden público, es declarado infundada la pretensión, sin tomar en cuenta los argumentos de mi demanda a los cuales me remito*, argumentos que se desdican de los fundamentos contenidos en el décimo séptimo considerando de la sentencia impugnada, por cuanto, del escrito de demanda se desprende que la pretensión subordinada a las pretensiones de nulidad de acto jurídico, se solicita **se declare la nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contendidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00003 y N.º C00004 – Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592 del Registro de Predios de**



Arequipa, ya que *al haberse inscrito estos asientos incompatibles con otro título presentado con anterioridad se ha incurrido en las causales: Por ser su objeto jurídicamente imposible, y por ser un acto contrario a leyes que interesan al orden público; que al ser debatido en el desarrollo del proceso por resolución N.º 81-2014, (fojas mil quinientos treinta y siete a mil quinientos cuarenta y tres), se ha fijado como punto controvertido: “determinar si procede ampararse las pretensión subordinada de cancelación de las inscripciones contenidos en los asientos N.º C0003, y N.º C0004 del Rubro: Títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019585, asimismo, en los asientos N.º C00003 y N.º C00004 –Rubro: títulos de dominio- de la Partida Registral N.º 11019592; y en los asientos N.º C0005 de la Partida Registral 11019585, y N.º C0005 de la Partida Registral N.º 11019592 del Registro de Predios de Arequipa, por ser incompatibles con otro título presentado con anterioridad e incurrir en las causales de ser objeto jurídicamente imposible y ser contrario a las leyes que interesan al orden público”, como bien se ha precisado en la sentencia impugnada, considerando decimoséptimo de la sentencia impugnada y en mérito a los fundamentos de la pretensión subordinada, cabe resaltar que el artículo 94 del Texto Único Ordenado, del Reglamento General de los Registros Públicos - Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 079-2005-SUNARP-SN, aplicable al caso de autos teniendo en cuenta la fecha de inscripción de los actos jurídicos en los asientos cuestionados, precisa que, los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: “a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos; b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido; c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo reglamento; d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella; e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.”; es decir, conforme a los citados supuestos de cancelación, no se aprecia que exista la posibilidad de cancelación de una inscripción, cuando existan títulos incompatibles, por el principio de prioridad excluyente; por lo que, en concordancia con el artículo 107 del mismo Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que, quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción, y en su caso pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez”; por lo que, al no haber solicitado que se declare la invalidez ni acreditado que exista una declaración judicial de la invalidez de dicha inscripción, la declaración del mismo, no cabe la posibilidad de ordenar la cancelación de las inscripciones citadas,*



máxime que el apelante tampoco viene cuestionando del porque no sería aplicable las normas citadas en el presente considerando.

2.6.14.- Finalmente la apelante manifiesta que, *no es posible que el juzgador no se haya percatado de la existencia de una sanción administrativa contra el registrador (Carlos Butrón Fuentes); por haber efectuado la inscripción de mi propiedad a favor de Lino Carlos Sangalli de la Torre a pesar de estar inscrita o registrada la revocatoria del poder con antelación, según Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N.º 067-2008-SUNARP/SN, de fecha veinticinco de febrero de dos mil ocho; al respecto*, de la revisión de los actuados dicho medio probatorio no ha sido incorporado al proceso; por tanto, no merecía su valoración por parte del Juzgado de primera instancia.

2.6.15.- Por estos motivos, éste colegiado estima que la sentencia impugnada debe confirmarse además por las consideraciones de la presente resolución.

III. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales resolvemos: **CONFIRMAR** la **sentencia número ciento cuarenta y tres guión dos mil diecinueve-3JC**, de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, que obra de fojas dos mil seiscientos sesenta y siete a dos mil setecientos cuarenta y ocho, que declara: (...) **b) Infundada** la tacha interpuesta por Luz Marina Zevallos Abarca en contra del testigo Ángel Gustavo Chirinos Arias, propuesto por Rosario Ames en su contestación y reconvenición de la demanda. **c) Infundada** la tacha propuesta por Luz Marina Zevallos Abarca, contra el documento privado de fecha trece de abril de año dos mil cuatro. (...) **e) Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, respecto: a) copia cheque de gerencia, b) copia recibo por honorarios, c) copia simple cheque de gerencia, d) copia simple nota de liquidación, e) copia simple de correo de Julio Guadalupe, f) copia simple de depósito en el banco Blubank, g) copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) Copia simple de constatación policial, y k) copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. (...) **E Infundada** la tacha formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, en el Expediente acumulado N.º 4007-2011, respecto: a) copia cheque de gerencia, b) copia recibo por honorarios, c) copia simple cheque de gerencia, d) copia simple nota de liquidación, e) copia simple correo de Julio Guadalupe, f) copia simple de depósito en el banco Blubank, g) copia de la carta de diez de diciembre de dos mil tres, h) copia de carta de tres de enero de dos mil tres, i) copia de exoneración de responsabilidad por salida de pacientes, j) copia simple de constatación policial, y k) copia simple de manifestación de Luz Marina Zevallos Abarca. (...). **1) Infundada** la pretensión de la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N.º 1400, formulado por la parte demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Lino Carlos Emilio Miguel Adolfo Sangalli de la Torre. **E Infundada** la pretensión



accesoria sobre la cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **m) Infundada** la pretensión de nulidad de ratificación de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3742, formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca en contra de Débora Fernández Revoredo de Sangalli. **E Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00003, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585 del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **n) Infundada** la pretensión de nulidad del acto contenido en la Escritura Pública de compraventa número cuarenta y cuatro, de fecha catorce de enero del año dos mil cinco, que obra a folios veintiocho a treinta y uno, suscrito por Lino Carlos Miguel Adolfo Sangalli de la Torre y Débora Lucila Fernández Revoredo, en favor de Eduardo Javier Guadalupe Masías y Roció Katherine Guadalupe Masías. **E Infundada** la pretensión accesoria de la cancelación del asiento N.º C00004, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019585, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral XII – Sede Arequipa. **o) Infundada** la pretensión subordinada formulada por la demandante Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación de las inscripciones contenidas en los asientos N.º C00003 y N.º C00004, del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019585; y los asientos N.º C00003 y N.º C00004 del rubro de títulos de dominio de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa; en contra de la SUNARP. **p) Infundada** la pretensión presentada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3903, de fecha diecinueve de noviembre de año dos mil siete, suscrito por Roció Katherine Guadalupe Masías y Eduardo Javier Guadalupe Masías, a favor de Rosario Yvonne Ames Palacios. **E Infundada** la pretensión accesoria de cancelación del asiento N.º C00005, del rubro de títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa – Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. **q) Infundada** la pretensión subordinada formulada por Luz Marina Zevallos Abarca, sobre nulidad y subsecuente cancelación del asiento N.º C00005 de la Partida Registral N.º 11019585, y el asiento N.º C00005, de la Partida Registral N.º 11019592, del Registro de Predios de Arequipa; en contra de la SUNARP, *con lo demás que contiene*. En los seguidos por Luz Marina Zevallos Abarca, en contra de Lino Carlos Emilio Sangalli de la Torre y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Yucra Quispe.**

Sres.:

Yucra Quispe



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez

