



MARIA DOMITILA CARPIO ZEGARRA Y OTROS
KELLY ZULEMA ALVAREZ TUPAYACHI Y OTROS
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZA 1JCE: SHELAH NORTH GALAGARZA PEREZ
ESPECIALISTA LEGAL: YULY MARQUEZ TICONA

CAUSA N. ° 05841-2013-0-0401-JR-CI-01

SENTENCIA DE VISTA N.° 257-2022

RESOLUCIÓN N.° 99 (CATORCE-1SC)

Arequipa, dos mil veintidós,
junio catorce.

I.- PARTE EXPOSITIVA

VISTOS: En audiencia privada virtual, las apelaciones con efecto suspensivo, concedidas a favor de Justo Pastor Vilca Gallegos, Teodocia Vilca Gallegos, Julio Oscar Dueñas Lazarte, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, en contra la **sentencia número diecisiete guión dos mil veintiuno-1°JC/CSJAR** (resolución número setenta y seis), de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, de folios dos mil cincuenta y cinco y siguientes, que resolvió: **1.-** Declarar infundada la tacha planteada por Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca en contra de los documentos denominados títulos provisionales ofrecidos como anexos 1-F y 1-G de la demanda, en el Expediente N.° 5841-2013. **2.-** Declarar infundada la oposición planteada por Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, en contra del informe que deberá remitir el Primer Juzgado Civil respecto del Expediente N.° 581-2013, sobre nulidad de acto jurídico y la exhibición que deberá efectuar RENIEC respecto de la historia de vida de los demandados, en el Expediente N.° 4616-2015. **3.-** Declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por María Domitila Carpio Zegarra, Rosa Consuelo Carpio Zegarra y Pedro Andrés Carpio Laura, en contra de Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, Julio Oscar Dueñas Lazarte, Jorge René Manrique Díaz, Gerardo Eugenio Salinas Vargas, Kelly Zulema Álvarez Tupayachi, Teresa Matilde Giraldo Aragón, Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Ysabel Gallegos Núñez de Vilca, por las causales de fin ilícito y cuando la ley lo declara nulo, planteadas en el Expediente N.° 5841-2013; en consecuencia, declaro nulos: **i)** El acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.° 3478, de fecha cuatro de octubre de dos mil once, otorgada ante notario público Gorky Oviedo Alarcón, mediante





el cual AMPACA adjudica a los esposos Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, el predio rústico identificado como Lote N.º 1300, ubicado en el Lateral 12 de La Estrella- Cural, Sección K, distrito de Uchumayo; y, **ii)** El acto jurídico contenido en escritura pública de ratificación de compraventa N.º 5160, otorgada ante notario público César Fernández Dávila Barreda, con fecha diecinueve de noviembre del dos mil doce, mediante la que se ratifica el antes indicado acto jurídico. **4.-** Declarar infundada la demanda respecto de las causales de objeto jurídicamente imposible y contravención a las normas de orden público y buenas costumbres, pretendidas en la primera y segunda pretensiones principales planteadas en el Expediente N.º 5841-2013. **5.-** Sin lugar a pronunciamiento respecto de la pretensión subordinada de ineficacia de acto jurídico planteada en el Expediente N.º 5841-2013. **6.-** Declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Rosa Consuelo Carpio Zegarra en contra de la sociedad conyugal conformada por Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Giuliana Claudia Vilca Gallegos y Teodocia Vilca Gallegos, por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y ser contrario a las normas de orden público y buenas costumbres, planteadas en el Expediente N.º 4616-2015; en consecuencia, declara nulos: **i)** El acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 676, de fecha veintiocho de enero del dos mil catorce, otorgada ante notario público César Fernández Dávila Barreda, mediante el cual Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca transfieren en compraventa a favor de Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, el Lote N.º 1300, ubicado en el Lateral 12 de La Estrella- Cural, Sección K, distrito de Uchumayo, inscrito en la Partida Registral N.º 11266396 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa; y, **ii)** El acto jurídico contenido en Escritura Pública N.º 3218, de fecha seis de agosto del dos mil quince, otorgada ante notario público Elsa Holgado de Carpio, mediante la que Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos de Rodríguez y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, transfieren en compraventa a favor de Teodocia Vilca Gallegos, el mismo predio antes indicado. **7.-** Condenar a la parte vencida al pago de las costas y costos del proceso.

II. PARTE CONSIDERATIVA

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





puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de *non reformatio in peius* (prohibición de la reforma en peor).

Segundo.- Fundamentos del recurso de apelación:

2.1.- El codemandado Justo Pastor Vilca Gallegos expone los siguientes argumentos en su recurso de apelación:

- a) No se ha realizado una adecuada interpretación de las normas legales que rigen a AMPACA, ya que en la Ley N.º 12398 está expresamente establecido en su artículo 5, que: “El reparto de las tierras por irrigarse se hará a prorrato, teniendo en cuenta el aporte de cada socio en dinero y trabajo, pero nunca pasará de 18 hectáreas por persona”. Por lo que se está interpretando en forma errónea una norma privada (estatutos de la asociación) para así pretender regular el reparto de tierras a un área menor a la autorizada por Ley.
- b) No se ha acreditado la existencia de un acuerdo deliberado de las partes celebrantes para actuar en contra del ordenamiento jurídico, menos para perjudicar el patrimonio de la demandante como se fundamenta en la sentencia apelada; y tampoco se ha acredita que con la adjudicación se busque un efecto no permitido por el ordenamiento jurídico. El juzgador asume que uno de los requisitos para ser socio de AMPACA es contar con un terreno en el Alto o Bajo Cural; es decir que no toma en cuenta que los recurrentes fueron propietarios del Lote N.º 846 del Lateral 1-A del Alto Cural, por lo que ya tenían el derecho de acceder a una parcela en la zona de la Estrella; es decir que con la transferencia de su Lote en el Alto Cural no perdieron su condición de socios; lo que sucedió es que no fueron reempadronados en el nuevo libro padrón, y no hay medio probatorio que acredite que se haya efectuado un proceso de depuración o exclusión como asociados.
- c) El juzgador, a pesar de haber presumido que el recurrente perdió su calidad de socio y que en consecuencia el acto de adjudicación es nulo por la causal de fin ilícito (por haberse efectuado una adjudicación a alguien que supuestamente no es socio), ahora pretende llevar su efecto a que por tal circunstancia el acto jurídico adolece de un elemento para la validez del mismo, en consecuencia pretende establecer que la ley que lo declara nulo es el mismo el artículo 219 inciso 7) del Código Civil, lo que resulta insólito, ya que dicha conclusión está supeditada a la declaración de nulidad por fin ilícito, en consecuencia tal causal no puede ser amparada ya que dicho supuesto se refiere a una norma con rango de ley tendría que declarar nulo un acto jurídico de adjudicación celebrado entre una Asociación Civil y su socio por no estar inscrito en un padrón, norma que a la fecha no existe.
- d) En cuanto a las costas y costos del proceso resulta inconcebible que además de perjudicarlos con la sentencia emitida, se les cobre las costas y costos del proceso, por cuanto las mismas deberán ser pagadas por la parte demandante una vez que se revoque la apelada.





2.2.- El codemandado Julio Oscar Dueñas Lazarte expone los siguientes argumentos en su recurso de apelación:

a) Los demandantes no accionan por derecho propio sino como sucesores del causante Evaristo Carpio Manrique, habiéndose precisado que al causante, mediante sorteo de lotes de fecha veintiocho de abril de mil novecientos ochenta y ocho, se le adjudicó las parcelas N.º 613 y N.º 614 del lateral 04, Pampa La Estrella - Cural, de 2.5 Has. cada parcela, refiriendo que ello puede apreciarse de los denominados “títulos provisionales”, que según ellos vendría a ser el documento que ampara el derecho para cuestionar la adjudicación a favor de los esposos Vilca-Gallegos.

b) En la sentencia se concluye que no se puede establecer que la adjudicación realizada por la Asociación a favor de Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca respecto del lote N.º 1300, hubiese correspondido a área adjudicada con anterioridad y definitivamente a favor de Evaristo Carpio Manrique; el A quo al llegar a esa conclusión no solo le quita a los accionantes legitimidad para cuestionar la adjudicación de la parcela 1300, a favor de los esposos Vilca Gallegos, sino que los hechos que sustentan el petitorio de la demanda carecen de relevancia para la pretensión incoada.

c) Los conflictos de intereses referidos a la titularidad (propiedad) y superposición de áreas entre dos predios, por el principio de especialidad de la norma, no pueden ser dilucidados vía nulidad de acto jurídico.

d) Los demandantes sustentaron la causal de fin ilícito refiriendo que los demandados conociendo que el inmueble era de propiedad del causante por habersele adjudicado, la causa fin ha sido despojar a su causante y socios de los inmuebles; pero, si el A quo ha concluido que no se puede determinar que la adjudicación realizada por AMPACA a favor de los esposos Vilca Gallegos respecto del lote N.º 1300, hubiese correspondido al área adjudicada con anterioridad a favor de Evaristo Carpio Manrique; se entiende que la causa fin de los actos jurídicos cuya nulidad se pretende, no ha sido la de despojar de las parcelas que a decir de los demandantes le fueron adjudicados a su causante.

e) En ese sentido, los actos jurídicos no han estado orientados para perjudicar a los demandantes y por tanto no tienen un fin reprobado por el derecho. Asimismo, cuando el A Quo refiere que entre los codemandados existió animo de menoscabar el patrimonio de AMPACA, se tergiversa los hechos que fueron materia de probanza, porque quien está demandando no es AMPACA, sino los herederos del causante Evaristo Carpio Manrique.

f) En los actos jurídicos objeto de nulidad, no concurre la causal de fin ilícito, por tanto, los hechos referidos por los demandantes no configuran la causal de nulidad expresa.



2.3.- La codemandada Teodocia Vilca Gallegos expone los siguientes argumentos en su recurso de apelación:

a) La supuesta legitimidad para obrar de los demandantes, en su condición de herederos, nace del “título provisional”, si estos fueron declarados nulos por la Asamblea y no fue impugnado dicho acuerdo conforme lo señala el Código Civil, entonces los demandantes no tienen derecho que los legitime para demandar la nulidad.

b) Los lotes N.º 613 y N.º 614, nunca tuvieron existencia física ni jurídica; el único bien que tiene existencia legalmente reconocida es el lote N.º 1300 que se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º 11266396. Los lotes N.º 613 y N.º 614, son bienes inexistentes y al ser inexistentes no puede existir superposición parcial o total.

c) Se afirma que a Teodocia Vilca Gallegos no le era desconocido los conflictos existentes sobre la adjudicación del bien a favor de los esposos Vilca-Gallegos; pero del proceso, no aparece prueba alguna que acredite tal aseveración. La recurrente desconocía de la existencia de los demandantes y de los temas internos de AMPACA, así como de los conflictos respecto de la adjudicación del lote N.º 1300, eso fluye de la contestación y no fue rebatido, ni probado por la parte demandante.

d) La recurrente, en la escritura de compraventa, declaró que se efectuó la cancelación del precio y los vendedores que lo recibieron. Entonces, quien tenía que probar que no se realizó pago alguno, eran los demandantes, sea por la insolvencia de la compradora u otra causa. Lo que no lo han demostrado, porque la recurrente tenía y tiene capacidad económica para haber adquirido el lote N.º 1300 y otros bienes más.

e) De haberse practicado la inspección ocular el día de la audiencia, personalmente la jueza habría comprobado que la propietaria del lote N.º 1300 -Teodocia Vilca Gallegos- ejercía plenamente uno de los atributos del derecho de propiedad, como es la posesión. Este derecho, está acreditado con el acta de constatación realizado por el notario Jaime Lima Hercilla, quien da fe de la posesión real y efectiva del lote N.º 1300, mediante la existencia de construcciones, cultivos, de una trabajadora encargada del cuidado del bien y de los cultivos. Asimismo, con las copias certificadas del autoevaluó de los años dos mil dieciséis, dos mil diecisiete, dos mil dieciocho y dos mil diecinueve, se acredita el pago del impuesto al patrimonio predial, obligación que la demandada -Teodocia Vilca Gallegos- como propietaria diligente y real ha cumplido y cumple.

f) El hecho que exista una relación familiar entre vendedor y comprador, no resulta suficiente para amparar una causal de nulidad por simulación absoluta, sino que deben concurrir otros elementos que demuestren la existencia de un acuerdo simulatorio que ha tenido por objeto la sola celebración de un acto aparente. Y ninguno de los señalados por el juzgado cumple la finalidad para declarar fundada la demanda.



g) La recurrente desconocía de la existencia de conflictos sobre la adjudicación del lote N.º 1300 y actuó de buena fe en la adquisición del inmueble en referencia. Los demandantes debieron probar este extremo, pero no lo hicieron; por lo tanto, la buena fe registral y la licitud en la conducta de Teodocia Vilca Gallegos se mantiene vigente.

h) El fin fue totalmente lícito, la adquisición de un bien como inversión a futuro, porque los inmuebles se revalúan y si invierte S/30,000.00 (treinta mil con 00/100 soles), a los cinco años esa suma después se duplica.

2.4.- Los litisconsortes Danilo Ángel Vilca Gallegos, Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos exponen los siguientes argumentos en su recurso de apelación:

a) El A quo, concluye que pese a que la notificación de la demanda se efectuó en fecha posterior a la transferencia del lote N.º 1330, a favor de los hermanos Vilca Gallegos, ellos tenían conocimiento del proceso incoado en el Expediente N.º 5841-2013, argumento que conjetura por el solo hecho que existe una denuncia por usurpación en contra de Pastor Vilca Gallegos; es más, conjetura el A Quo que por ser hijos también conocían que sus padres no eran socios de AMPACA.

b) El hecho de que entre los demandados existe un vínculo filial, para el A quo constituye prueba de que conocían sobre el proceso judicial discutido en el Expediente N.º 5841-2013, lo cual resulta una apreciación subjetiva. También se indica que el hecho de haber encontrado en la inspección una inscripción con el nombre de la vendedora, es sinónimo de que se trata de un acto simulado. Así también, se hace mención a la falta de medio de pago, como prueba de que se trata de un acto simulado.

c) Los demandantes no han probado que los actos jurídicos han sido simulados, esto es, que las partes al celebrar los actos jurídicos no se vincularon jurídicamente. En el caso, los argumentos del A quo, devienen en simples conjeturas que se basan en apreciaciones subjetivas y juicios de valor que efectúa el A quo.

d) El vínculo familiar entre comprador y vendedor no acredita la existencia del acuerdo simulatorio.

e) La causal de fin ilícito carece de motivación, y el A quo solo se basa en las mismas apreciaciones subjetivas y conjeturas de la causal de simulación, cuando en realidad con los instrumentos públicos que contienen los actos jurídicos cuestionados, está probado que se trata de actos que han sido celebrados de conformidad a las estipulaciones establecidas en el artículo 1529 y siguientes del Código Civil.



f) No existe norma alguna que prohíba específicamente la compraventa entre familiares y tampoco se trata de un acto que fue celebrado para ser utilizado como instrumento para realizar algún acto antisocial; por lo que se concluye que objetivamente persiguen una finalidad lícita.

g) La demandante no ha probado la norma sustantiva de la que se infiera la prohibición de que el propietario transfiera un bien que forma parte de su patrimonio; por el contrario, ha quedado probado que de los contratos cuya nulidad se pretende, se derivan prestaciones lícitas, como son la obligación de transferir la propiedad del bien y la obligación del comprador de pagar el precio pactado, prestaciones que en el caso de los actos jurídicos cuestionados han sido cumplidos.

h) Asimismo, ha quedado probado que los demandantes no pueden invocar la nulidad virtual, porque ellos o su causante no tienen título que sea oponible al de los recurrentes, reflejo de ello es que los argumentos de la demandante giran en torno a la familiaridad de quienes participaron en los actos jurídicos cuestionados, sin precisar cuál es la norma sustantiva, de la que indirectamente se infiera la prohibición de contratar entre familiares.

Tercero.- Marco normativo:

3.1.- El artículo 140 del Código Civil, establece que: “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.

3.2.- El artículo 219 del Código Civil, señala que: “el acto jurídico es nulo: [...] 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. 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

3.3.- El artículo 220 del Código Civil, precisa que: “La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público [...]”.

Cuarto.- Valoración:

4.1.- Sobre la apelación del codemandado Justo Pastor Vilca Gallegos:

4.1.1.- El recurrente alega que se está interpretando en forma errónea una norma privada (estatutos de la asociación) para así pretender regular el reparto de tierras a un área menor a la autorizada por Ley. Al respecto, si bien el artículo 5 de la Ley N.º 12398, señala que el reparto de las tierras se hará a prorrato y que no pasará de 18 hectáreas por persona, se debe tener en cuenta que esa área es un límite máximo, es decir, que a ningún socio podría adjudicársele más de 18 hectáreas; pero ello no implica que no pueda adjudicárseles un área menor, y como en el estatuto de AMPACA se ha



regulado que el área que debe adjudicarse a cada socio es de 5 hectáreas, no existe ningún error en la interpretación del estatuto ni contradicción con la Ley N.º 12398.

4.1.2.- El recurrente alega que no se ha acreditado la existencia de un acuerdo deliberado de las partes celebrantes para actuar en contra del ordenamiento jurídico, menos para perjudicar el patrimonio de la demandante y tampoco se ha acredita que con la adjudicación se busque un efecto no permitido por el ordenamiento jurídico; que no se ha tomado en cuenta que los recurrentes no perdieron su condición de socios, sino que no fueron reempadronados en el nuevo libro padrón y no hay medio probatorio que acredite que se haya efectuado un proceso de depuración o exclusión como asociados. Al respecto, en el presente caso, los móviles que han tenido los demandados en la celebración del contrato de adjudicación, si bien no están vedados por el ordenamiento jurídico, ni por el orden público ni menos por las buenas costumbres, pues han buscado la producción de un efecto tutelado por el ordenamiento jurídico como es adquirir la propiedad de un bien a cambio del pago de los aportes o cuotas sociales; empero dicho acuerdo sí contraviene el ordenamiento jurídico interno que regula a la asociación, pues con la Escritura Pública N.º 3478 (folios veintitrés a veintiséis), de adjudicación en propiedad de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno y con la Escritura Pública N.º 5160 (folio veintisiete), de ratificación de compraventa, ha quedado establecido que AMPACA, representada por sus directivos, adjudicó a favor de Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, el lote N.º 1300 cuya área es de 4998 hectáreas, situado en el lateral 12 de la Estrella- Cural, Sección “k”, distrito de Uchumayo; siendo que del artículo 9 de los Estatutos que obran en folios novecientos ochenta y nueve, se dispuso que las tierras serían parceladas en unidades de 2.5 hectáreas para cada asociado. Asimismo, según lo previsto por los artículos 8, 9 y 10 de los Estatutos, las tierras adjudicadas a AMPACA por la Ley N.º 12398, comprenden las zonas denominadas Bajo Cural, Alto Cural y Pampas La Estrella, las que fueron parceladas en 2.5 hectáreas para cada asociado; **siendo que la Irrigación de las Pampas de La Estrella, tenían por objeto completar a los asociados hasta las 5 hectáreas que les corresponde según determina la Ley (artículo 10 del Estatuto)**; pudiendo establecerse que las Pampas La Estrella estaban destinadas para completar las primigenias tierras adjudicadas en las zonas indicadas. Además, se advierte que a la fecha de adjudicación del Lote N.º 1300, los codemandados Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca no tenían la condición de asociados de AMPACA, ya que no están incluidos en el libro padrón de socios cuya apertura data del veintidós de marzo de dos mil veintiuno, e incluso el Lote N.º 846, que indica el recurrente, fue transferido por los codemandados a favor de la empresa Los Ranchos Sociedad Anónima Cerrada, mediante escritura pública de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho y escritura aclaratoria del cinco de marzo de dos mil nueve. Por lo tanto, no podía adjudicarse el Lote





N.º 1300, a los demandados Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, pues el mismo tenía por finalidad ser terrenos de reintegro para complementar el previo reparto de tierras en unidades de 2.5 hectáreas a favor de los socios de AMPACA, siendo que los referidos codemandados no tenían la condición de socios al momento de celebrarse la adjudicación, situación que los codemandados no han desvirtuado en autos.

4.1.3.- El recurrente alega que el juzgador a pesar de haber presumido que el recurrente perdió su calidad de socio y que en consecuencia el acto de adjudicación es nulo por la causal de fin ilícito, pretende llevar su efecto a que por tal circunstancia el acto jurídico adolece de un elemento para la validez del mismo y en consecuencia pretende establecer que la ley que lo declara nulo es el mismo artículo 219 inciso 7) del Código Civil, pero tal causal no puede ser amparada ya que dicho supuesto se refiere a una norma con rango de ley tendría que declarar nulo un acto jurídico de adjudicación celebrado entre una Asociación Civil y su socio por no estar inscrito en un padrón, norma que a la fecha no existe. Al respecto, se aprecia que en la sentencia se ha señalado que se configura la nulidad expresa porque el acto jurídico adolece de un elemento para su validez, el cual es el fin lícito previsto en el artículo 140 inciso 3 del Código Civil; criterio que comparte este Colegiado ya que el referido artículo 140 señala que el acto jurídico “para su validez se requiere: [...] 3. Fin lícito”, lo que en sentido contrario significa que si el acto jurídico carece de fin lícito entonces no es válido, y como en autos se ha determinado que el acto jurídico de adjudicación a favor de los demandados Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca tiene una finalidad ilícita, ello implica que sí se configura la causal de nulidad expresa prevista en el artículo 219 inciso 7 del Código Civil.

4.1.4.- El recurrente cuestiona la condena de costas y costos; sin embargo, atendiendo a que los demandados son la parte vencida, sí corresponde que asuman las costas y costos del proceso conforme lo establece el artículo 412 del Código Procesal Civil; además, no se advierten circunstancias que ameriten disponer la exoneración del pago de dicho concepto.

4.2.- Sobre la apelación del codemandado Julio Oscar Dueñas Lazarte:

4.2.1.- El recurrente alega, que al haberse determinado en la sentencia que al causante Evaristo Carpio Manrique no se le adjudicó en forma definitiva las parcelas N.º 613 y N.º 614, los demandantes ya no tendrían legitimidad para cuestionar la adjudicación efectuada a los esposos Vilca Gallegos. Al respecto, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 220 del Código Civil, la nulidad del acto jurídico puede ser alegada por quienes tengan interés, y como en la demanda los actores alegaron tener interés patrimonial, ello es suficiente para que los demandantes tengan legitimidad para obrar activa, no siendo objeto del presente proceso el dilucidar el conflicto que pueda existir sobre la propiedad del inmueble materia de litis.





4.2.2.- El recurrente alega que los conflictos de intereses referidos a la titularidad (propiedad) y superposición de áreas entre dos predios, no pueden ser dilucidados vía nulidad de acto jurídico. Al respecto, se advierte que en este proceso no se está dilucidando sobre la propiedad de las parcelas N.º 613 y N.º 614 o del lote N.º 1300, es decir, que no es objeto del proceso el determinar quién sería el propietario de tales terrenos y tampoco se ha emitido un pronunciamiento declarando a una de las partes como propietario; además, en este proceso únicamente se ha determinado si los actos jurídicos cuestionados incurrierán en las causales de nulidad invocadas. Sobre la superposición de los terrenos, se advierte que se ha analizado ello porque era uno de los argumentos de la parte demandante; sin embargo, ese no ha sido el argumento para amparar la demanda.

4.2.3.- El recurrente alega que el fin de los actos jurídicos cuya nulidad se pretende, no ha sido la de despojar de las parcelas al causante de los demandantes ni menoscabar el patrimonio de AMPACA. Sobre ello, en la sentencia se ha amparado la causal de fin ilícito porque se ha contravenido el estatuto de AMPACA ya que la adjudicación a favor de los esposos Vilca - Gallegos se realizó cuando ellos no tenían la condición de asociados; lo cual resulta evidente ya que en autos no se ha probado que los esposos Vilca - Gallegos hayan sido asociados de AMPACA en la fecha de realizada la adjudicación a su favor, incluso no están registrados en el libro padrón de socios cuya apertura data del veintidós de marzo de dos mil once; en tal sentido, al haberse incumplido con las disposiciones contenidas en el Estatuto, se evidencia el ánimo de menoscabar el patrimonio de la Asociación demandante, ya que de lo contrario no se hubiese procedido a realizar adjudicaciones a personas que no eran socios de AMPACA respecto de áreas que sólo debían ser solo a los asociados, configurándose de esa manera la causal de fin ilícito.

4.3.- Sobre la apelación de la codemandada Teodocia Vilca Gallegos:

4.3.1.- La recurrente alega que los demandantes no tienen legitimidad para demandar la nulidad ya que los títulos provisionales fueron declarados nulos por la Asamblea. Al respecto, como se indicó en el párrafo 4.2.1, los demandantes sí tienen legitimidad para obrar según lo previsto en el artículo 220 del Código Civil.

4.3.2.- La recurrente alega que los lotes N.º 613 y N.º 614, nunca tuvieron existencia física ni jurídica y por tanto no puede existir superposición parcial o total con el lote N.º 1300. Al respecto, se advierte que las causales de nulidad amparadas en la sentencia no se sustentan en la superposición de los lotes N.º 613 y N.º 614 con el lote N.º 1300; además, tal como ha sido analizado en la sentencia, sí existe superposición entre dichos lotes según las coordenadas de los mismos, lo cual incluso se aprecia en el plano de fojas treinta y dos; sin embargo, no es materia del



presente proceso el resolver el conflicto que pueda existir con dicha superposición ni el determinar a quién le corresponde la titularidad respecto de los lotes.

4.3.3.- La recurrente indica que no hay prueba alguna que acredite que a ella conocía los conflictos existentes sobre la adjudicación del bien a favor de los esposos Vilca-Gallegos. Al respecto, si bien en autos no hay una prueba específica para acreditar ello, se debe tener en cuenta que existen hechos como el vínculo familiar que existe entre la recurrente con los demás demandados, el no haberse utilizado medio de pago alguno en la transferencia, el no haberse evidenciado actos de posesión efectiva de la recurrente en la inspección judicial que se realizó luego de más de un año de celebrada la transferencia (incluso se encontró una inscripción que indicaba “Maura Gallegos Lote N.º 1300”), y que la transferencia a favor de la recurrente se realizó un día después de que se notificó a los esposos Vilca - Gallegos la solicitud de incorporación de sus hijos como litisconsortes; los cuales son indicios que al ser valorados en conjunto permiten concluir que la finalidad de la transferencia era de alguna manera proteger la adquisición del lote y evitar los efectos del presente proceso de nulidad de acto jurídico, lo que conlleva a presumir que la recurrente sí sabía de los conflictos que existían sobre la titularidad del lote materia de litis.

4.3.4.- La recurrente alega que en la escritura de compraventa declaró que se efectuó la cancelación del precio y los vendedores que lo recibieron; entonces, los demandantes tenían que probar que no se realizó pago alguno, pero ello no se ha demostrado, incluso la recurrente tenía y tiene capacidad económica para haber adquirido el lote N.º 1300 y otros bienes más. Al respecto, se advierte que en la sentencia, además del hecho de no haberse utilizado medio de pago en la transferencia, se han considerado otros elementos para determinar que el acto jurídico adolece de simulación absoluta, no siendo suficiente para desvirtuar ello el afirmar que la recurrente tiene suficiente capacidad económica para adquirir el inmueble e incluso la recurrente no ha acreditado en autos con ningún medio probatorio que efectivamente realizó el pago por la transferencia.

4.3.5.- La recurrente alega que de haberse practicado la inspección ocular el día de la audiencia, personalmente la jueza habría comprobado que la recurrente ejercía plenamente la posesión sobre el lote, lo cual también se acredita con el acta de constatación realizado por el notario Jaime Lima Hercilla y además con las copias certificadas del autoevalúo de los años dos mil dieciséis, dos mil diecisiete, dos mil dieciocho y dos mil diecinueve, se acredita el pago del impuesto al patrimonio predial que realiza la recurrente como propietaria diligente. Con relación a ello, se advierte que en la audiencia de pruebas del quince de marzo de dos mil diecisiete (fojas seiscientos diez y siguientes) se realizó una inspección judicial en la que no se evidenció ningún acto posesorio por parte de la recurrente, a pesar que la transferencia del lote se realizó con fecha seis de agosto de dos mil quince, es decir, que la inspección se realizó después de más diecinueve meses de celebrada la compraventa.



Respecto al acta de constatación notarial y a los recibos de pago del autoevalúo, no es posible valorar dichos documentos ya que han sido declarados inadmisibles en esta instancia mediante resolución número ochenta y ocho, es decir, que no han sido admitidos como medios probatorios.

4.3.6.- La recurrente señala que el hecho que exista una relación familiar entre vendedor y comprador, no resulta suficiente para amparar una causal de nulidad por simulación absoluta, y ninguno de los señalados por el juzgado cumple la finalidad para declarar fundada la demanda. Al respecto, como se precisó en los párrafos anteriores, en el presente caso concurren diversos elementos que valorados en conjunto permiten concluir que ha existido simulación absoluta en la transferencia realizada a favor de la recurrente y que la transferencia tenía como finalidad perjudicar el derecho de terceros.

4.3.7.- La recurrente desconocía de la existencia de conflictos sobre la adjudicación del lote N.º 1300 y actuó de buena fe en la adquisición del inmueble en referencia. Sobre ello, tal como se indicó en los párrafos anteriores, en el presente caso existen elementos que permiten concluir que la recurrente conocía de los conflictos respecto del lote y que la compraventa adolece de simulación absoluta, motivo por el cual no puede ampararse el argumento referido a la buena fe registral.

4.3.8.- El fin fue totalmente lícito, la adquisición de un bien como inversión a futuro, porque los inmuebles de revalúan y si invierte S/30,000.00 (treinta mil con 00/100 soles), a los cinco años esa suma se puede duplicar. Al respecto, lo que señala la recurrente es cierto, pues la compra de inmuebles resulta ser rentable en el tiempo; sin embargo, como se indicó anteriormente, existen elementos para concluir que la compraventa fue simulada con la finalidad de mantener la adquisición del bien y perjudicar el derecho de terceros y evitar las consecuencias del presente proceso de nulidad de acto jurídico, razones por las cuales no puede asumirse que la transferencia tiene una finalidad lícita.

4.4.- Sobre la apelación de los litisconsortes Danilo Ángel Vilca Gallegos, Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos:

4.4.1.- Los recurrentes alegan que los demandantes no han acreditado que los actos jurídicos han sido simulados. Al respecto, si bien no hay una prueba específica que acredite la existencia del acuerdo simulatorio, se debe tener en cuenta que en el presente caso concurren varios elementos que valorados en conjunto permiten concluir que ha existido simulación absoluta en los actos jurídicos celebrados por los recurrentes, pues la transferencia se ha realizado entre familiares directos, no se ha utilizado medios de pago, no se ha acreditado haberse efectuado el pago con otras pruebas y en la inspección judicial realizada varios años después de efectuada la transferencia no se han evidenciado actos de posesión efectiva de los recurrentes.





4.4.2.- Los recurrentes alegan que la causal de fin ilícito carece de motivación y el A quo solo se basa en las mismas apreciaciones subjetivas y conjeturas de la causal de simulación. Con relación a ello, se aprecia que en la sentencia se ha sustentado que se configura la causal de fin ilícito porque al haberse simulado la transferencia del lote materia de litis, pese a conocer que existía conflicto respecto de la titularidad del mismo y que la adjudicación se había realizado a favor de los esposos Vilca – Gallegos cuando no eran socios de AMPACA, con dicha simulación pretendían desvincularse aparentemente del predio para proteger la adquisición, perjudicando los intereses de la Asociación y sus socios; entonces, se aprecia que la decisión sí está motivada y además los argumentos que se exponen son suficientes para concluir que la transferencia a favor de los recurrentes tenía por finalidad perjudicar el derecho de terceros y por tanto carecía de un fin lícito.

4.4.3.- Los recurrentes alegan que no existe norma alguna que prohíba la compraventa entre familiares y además la compraventa fue celebrada con una finalidad lícita. Al respecto, efectivamente la compraventa entre familiares no está prohibida; sin embargo, tal como precisó en los párrafos anteriores, además de haberse celebrado la compraventa entre familiares, en el presente caso existen otros elementos, ya precisados anteriormente, que permiten concluir que la finalidad con la que se celebró la transferencia fue la de perjudicar a terceros.

4.4.4.- Los recurrentes alegan que la demandante no ha probado la norma sustantiva de la que se infiera la prohibición de que el propietario transfiera un bien que forma parte de su patrimonio; por el contrario, ha quedado probado que de los contratos cuya nulidad se pretende, se derivan prestaciones lícitas; además, que ha quedado probado que los demandantes no pueden invocar la nulidad virtual porque ellos o su causante no tienen título que sea oponible al de los recurrentes y no se ha precisado cuál es la norma sustantiva de la que indirectamente se infiera la prohibición de contratar entre familiares. En la sentencia, en cuanto a la causal de contravención a las normas que interesan al orden público y buenas costumbres, se amparado la misma porque se ha establecido que las transferencias fueron simuladas para desvincularse aparentemente del predio para proteger la adquisición, perjudicando el interés de terceros y así evitar los efectos del resultado del presente proceso de nulidad de acto jurídico, los cuales son hechos que constituyen una transgresión al ordenamiento jurídico y a las normas de convivencia social. Al respecto, si bien no existen normas aplicables al presente caso que prohíban la compraventa de un predio ni que la misma se realice entre familiares, se debe tener en cuenta que el solo hecho de existir un vínculo familiar entre los compradores y vendedores del predio no ha sido el único argumento para amparar la demanda por las causales invocadas, sino que también se han considerado otros elementos (precisados en los párrafos anteriores) que en conjunto causan convicción de que las transferencias han sido simuladas con la finalidad de mantener la adquisición del bien y así perjudicar a terceros y evitar los efectos





del presente proceso, todo lo cual implica que las transferencias carecen de fin lícito y por tanto transgreden el ordenamiento jurídico.

4.5.- Atendiendo a los fundamentos expuestos, se concluye que los argumentos de las apelaciones carecen de sustento y por tanto corresponde confirmar la sentencia materia de grado.

III.- PARTE RESOLUTIVA

Fundamentos por los cuales: **CONFIRMARON** la **sentencia número diecisiete guión dos mil veintiuno-1ºJC/CSJAR** (resolución número setenta y seis), de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, de folios dos mil cincuenta y cinco y siguientes, que resolvió: **1.-** Declarar infundada la tacha planteada por Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca en contra de los documentos denominados títulos provisionales ofrecidos como anexos 1-F y 1-G de la demanda, en el Expediente N.º 5841-2013. **2.-** Declarar infundada la oposición planteada por Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, en contra del informe que deberá remitir el Primer Juzgado Civil respecto del Expediente N.º 581-2013, sobre nulidad de acto jurídico y la exhibición que deberá efectuar RENIEC respecto de la historia de vida de los demandados, en el Expediente N.º 4616-2015. **3.-** Declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por María Domitila Carpio Zegarra, Rosa Consuelo Carpio Zegarra y Pedro Andrés Carpio Laura, en contra de Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa, Julio Oscar Dueñas Lazarte, Jorge René Manrique Díaz, Gerardo Eugenio Salinas Vargas, Kelly Zulema Álvarez Tupayachi, Teresa Matilde Giraldo Aragón, Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Ysabel Gallegos Núñez de Vilca, por las causales de fin ilícito y cuando la ley lo declara nulo, planteadas en el Expediente N.º 5841-2013; en consecuencia, declaro nulos: **i)** El acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 3478, de fecha cuatro de octubre de dos mil once, otorgada ante notario público Gorky Oviedo Alarcón, mediante el cual AMPACA adjudica a los esposos Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, el predio rústico identificado como Lote N.º 1300, ubicado en el Lateral 12 de La Estrella- Cural, Sección K, distrito de Uchumayo; y, **ii)** El acto jurídico contenido en escritura pública de ratificación de compraventa N.º 5160, otorgada ante notario público César Fernández Dávila Barreda, con fecha diecinueve de noviembre del dos mil doce, mediante la que se ratifica el antes indicado acto jurídico. **4.-** Declarar infundada la demanda respecto de las causales de objeto jurídicamente imposible y contravención a las normas de orden público y buenas costumbres, pretendidas en la primera y segunda pretensiones principales planteadas en el Expediente N.º 5841-2013. **5.-** Sin lugar a pronunciamiento respecto de la pretensión subordinada de ineficacia de acto jurídico planteada en el Expediente N.º 5841-2013. **6.-** Declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Rosa Consuelo Carpio Zegarra en contra de la sociedad conyugal



conformada por Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca, Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Giuliana Claudia Vilca Gallegos y Teodocia Vilca Gallegos, por las causales de simulación absoluta, fin ilícito y ser contrario a las normas de orden público y buenas costumbres, planteadas en el Expediente N.º 4616-2015; en consecuencia, declara nulos: **i)** El acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 676, de fecha veintiocho de enero del dos mil catorce, otorgada ante notario público César Fernández Dávila Barreda, mediante el cual Justo Pastor Vilca Gallegos y Maura Isabel Gallegos Núñez de Vilca transfieren en compraventa a favor de Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, el Lote N.º 1300, ubicado en el Lateral 12 de La Estrella- Cural, Sección K, distrito de Uchumayo, inscrito en la Partida Registral N.º 11266396 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XII – sede Arequipa; y, **ii)** El acto jurídico contenido en Escritura Pública N.º 3218, de fecha seis de agosto del dos mil quince, otorgada ante notario público Elsa Holgado de Carpio, mediante la que Gilberto Pastor Vilca Gallegos, Danilo Ángel Vilca Gallegos, Paola Gilda Vilca Gallegos de Rodríguez y Giuliana Claudia Vilca Gallegos, transfieren en compraventa a favor de Teodocia Vilca Gallegos, el mismo predio antes indicado. **7.-** Condenar a la parte vencida al pago de las costas y costos del proceso. Y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Zamalloa Campero.**

Sres.:

Yucra Quispe

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez