



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

1 de 9



DEMANDANTE: TORANZO ALFARO, MARY JULIA
DEMANDADO : SUCESTORES DE ALFONSO GASPAR TORANZO
BUSTAMANTE ,
QUIÑONEZ VELASQUEZ, CELIA ELENA
TORANZO BUSTAMANTE, ALFONSO GASPAR
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : ZUÑIGA PORTOCARRERO, LINO

CAUSA N° 06348-2018-0-0412-JR-CI-01

SENTENCIA DE VISTA NRO. 605 -2021-2SC

RESOLUCION N° 23 (CINCO -2SC)

Arequipa, dos mil veintiuno

Octubre veinticinco.-

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTO: En audiencia pública;

Asunto

El recurso de apelación interpuesto por Celia Elena Quiñonez Velásquez, en contra de la Sentencia N° 45-2021 de fecha 17 de mayo del 2021 obrante a folios ciento noventa y uno, que resuelve declarar fundada en su integridad la demanda interpuesta por Mary Julia Toranzo Alfaro en contra de Celia Elena Quiñonez Velásquez y Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante (ahora representado por su sucesión procesal) sobre nulidad de acto jurídico y en consecuencia declara nulo el acto jurídico de compraventa de acciones y derechos contenido en la Escritura Pública N° 2230 de fecha 2 de octubre del 2017, celebrada entre Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante y Celia Elena Quiñonez Velásquez, ante la Notaría María Emilia Ladrón de Guevara Zuzunaga, por las causales de simulación absoluta y fin ilícito; con costas y costos del proceso a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez.



PODER JUDICIAL



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

2 de 9

Fundamentos del recurso

Mediante escrito de apelación obrante a fojas doscientos nueve, se señalan los siguientes fundamentos:

- a) Que, la Escritura Pública N° 2230 de fecha 2 de octubre del 2017, es que adquiere el bien, resultando un imposible jurídico de que en el escrito de apelación y subsanación de apelación del mes de setiembre del 2017, pueda presentar una escritura pública celebrada en el mes de octubre.
- b) Que, con los procesos N° 10750-2016, N° 2007-1100 y N° 04766-2017-PE, el juez llega a una conclusión ilógica y contradictoria, porque también acreditan la enemistad que existe de parte de los demandantes hacia su padre y es un móvil para desconocer su voluntad y es una apreciación subjetiva que acredite la enemistad del demandado a los demandantes.
- c) Que, el juez ha valorado sesgadamente la constancia expedida por el Juez de Paz de Manuel Prado y además el juez ha obviado valorar que la escritura pública contiene la declaración jurada de las partes en la que precisan el monto de dinero consignado en la escritura y que se debe solicitar un recibo esta es una apreciación subjetiva del juez pues no se funda en norma jurídica y la inscripción registral es un hecho meramente declarativo.
- d) Que, se entregó la posesión del bien lo que acredita la real transferencia de la propiedad, no puede hablarse de una simulación absoluta ni mucho menos existir un fin ilícito.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

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

Antecedentes

1. A fojas cuarenta y siete, Mary Julia Toranzo Alfaro interpone demanda de nulidad de acto jurídico en contra de Celia Elena Quiñonez Velásquez y Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante a fin de que se declare nulo el acto jurídico de compraventa de acciones y derechos contenido en la Escritura Pública N° 2230 de fecha 2 de octubre del 2017, celebrada entre Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante con Celia Elena Quiñonez



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

3 de 9



Velásquez, ante la Notaría María Emilia Ladrón de Guevara Zuzunaga, por ser absolutamente simulado y por contener un fin ilícito.

2. Por Resolución N° 7 obrante a fojas ciento quince, se declara la sucesión procesal del demandado Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante, quien queda reemplazado por sus herederos: Delfina Victoria Toranzo Alfaro, Juan Salomón Toranzo Alfaro, Vilma Benita Toranzo Alfaro, Víctor Edmundo Toranzo Alfaro, Jorge Luis Toranzo Alfaro, Fernando del Carmen Toranzo Alfaro, Marleny Esther Toranzo Alfaro, y Carlos Jesús Toranzo Alfaro.
3. En la recurrida, el A quo ha declarado fundada la demanda interpuesta; resolución apelada por la parte codemandada, lo que es materia de revisión.

Valoración

4. A fojas tres, obra el Testimonio de la Escritura Pública N° 22630 de fecha 2 de octubre del 2017, denominada “Transferencia de Derechos y Acciones”, otorgada por Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante en calidad de vendedor a favor de Celia Elena Quiñonez Velásquez en calidad de compradora, por el cual se transfiere en venta el 10% de los derechos y acciones que tiene el vendedor sobre el inmueble ubicado en Barrio Marginal Manuel Prado Manzana J Lote 5 Zona A distrito de Paucarpata, provincia y región de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06048846; precio de S/ 30,000.00 nuevos soles, con declaración de cancelación de precio con anterioridad a la firma del documento.

Indica la parte demandante que dicho acto jurídico fue celebrado de forma simulada porque no hubo pago de precio y que se hizo con la finalidad de que la recurrente y sus hermanos sean privados del derecho de propiedad y posesión que ostentan sobre el inmueble materia de venta; además que contendría un fin ilícito porque los demandados se habrían puesto de acuerdo para perjudicar los derechos de la recurrente y de sus hermanos.

5. Al respecto, de la Partida N° P06048846 obrante a fojas cinco, se extrae que efectivamente el predio sublitis se halla sujeto a un régimen de copropiedad, con los siguientes porcentajes de derechos o cuotas ideales según se desprende de la partida registral, a saber: Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante, con 54.166%; Mary Julia Toranzo Alfaro, con 4.166%; Alfonso Gabino Toranzo Alfaro, con 4.166%; Marleny Esther Toranzo Alfaro, con 33.328%; Jorge Luis Toranzo Alfaro, con 4.166%.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

4 de 9



De otro lado, del Expediente N° 00556-2017-0-0412-JR-CI-02, que se tiene a la vista como acompañado, se extrae que la demandante Mary Julia Toranzo Alfaro, en su calidad de copropietaria, inició con fecha 19 de enero del 2019 un proceso de reivindicación en contra de Celia Elena Quiñonez Velásquez y Carmelo Aceituna Rojas a fin de que se les restituya los locales comerciales ubicados en el predio sublitis, sito en la Av. Porongoche N° 207.

Aparece del citado expediente judicial, a fojas setenta y siete, la Sentencia N° 245-2017 de primera instancia que declaró fundada la demanda interpuesta y ordenó que los demandados restituyan los citados locales comerciales, pronunciamiento que fuera confirmado por Sentencia de Vista N° 293-2018-3SC que obra a fojas ciento sesenta y seis, existiendo por tanto pronunciamiento con la calidad de cosa juzgada.

Sin embargo, por Resolución N° 21 obrante a fojas doscientos siete, expedida en ejecución de sentencia, se resolvió declarar inejecutable la sentencia solo respecto de Celia Elena Quiñonez Velásquez, siendo este el estado actual del citado proceso judicial.

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

Conforme los hechos expuestos en la demanda, la simulación invocada por la parte demandante, es la denominada **simulación absoluta**, es decir, en el que existe un solo acto jurídico denominado “simulado”; en otras palabras, cuando no existe voluntad de celebrar un acto jurídico y solo en apariencia se celebra, detrás del acto aparente no existe ningún acto jurídico². Nuestro Código Civil en el **artículo 190°** señala que: “*Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo*”.

De conformidad con el **artículo 196°** del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quién afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos. Asimismo, siendo que de autos no aparece

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

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



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

5 de 9



contradocumento alguno que destruya la eficacia probatoria del documento público celebrado del cual se alega su nulidad, resulta pertinente la aplicación del **artículo 276°** del código acotado a fin de determinar en base a las pruebas actuadas la existencia de **indicios** que permitan establecer si se han acreditado los requisitos antes señalados para la configuración de la causal de nulidad por simulación absoluta.

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

Tal como se ha señalado anteriormente, de autos aparece que Celia Elena Quiñonez Velásquez venía ocupando una parte del inmueble sublitis (habitaciones con fines de uso comercial) por haberle cedido su uso por parte de don Alfonso Gaspar Torranzo Bustamante, quien fue inicialmente propietario del inmueble conjuntamente con su esposa doña Benita Alfaro Uzategui y que al fallecer esta se convirtió en copropietario del mismo con un porcentaje de derechos de propiedad ascendente al 54.166%, conjuntamente con sus hijos.

Que, con el fin de lograr la restitución y entrega del local comercial ocupado por la demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez, es que Mary Julia Toranzo Alfaro (hija de Alfonso Gaspar Torranzo Bustamante y Benita Alfaro Uzategui y copropietaria del predio), inició un proceso judicial de reivindicación en contra de la ahora demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez, tramitado bajo el Expediente N° 00556-2017-0-0412-JR-CI-02.

En este proceso judicial, mediante escrito de fecha 29 de setiembre del 2017 obrante a fojas ciento once del acompañado, la demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez, presentó el contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio del 2017, celebrado entre Alfonso Gaspar Torranzo Bustamante en calidad de arrendador a favor de Celia Elena Quiñonez Velásquez en calidad de arrendataria, documento privado que lleva firmas legalizadas notarialmente con fecha 29 de setiembre del 2017.

Sin embargo, del análisis de la Escritura Pública N° 22630 de fecha 2 de octubre del 2017 obrante a fojas tres, que contiene la transferencia de derechos, se advierte que la minuta de compraventa fue firmada con fecha 29 de setiembre del 2017, es decir, la misma fecha del escrito en que se presentó al juzgado el contrato de arrendamiento.

El Colegiado entonces advierte un comportamiento efectivamente contradictorio en el accionar de la ahora demandada, en vista que, si ya con fecha 29 de setiembre del 2017



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

6 de 9



había adquirido derechos de propiedad o cuotas ideales sobre el predio sublitis (conforme la fecha de la minuta de compraventa contenida en la escritura pública), resulta incoherente que en dicho proceso judicial haya alegado tener solo la calidad de arrendataria, cuando ya había adquirido derechos de propiedad sobre el bien.

8. En relación a este punto, la parte apelante señala que existe error en el razonamiento del A quo, por cuanto señala que la escritura pública de venta de derechos data del “2 de octubre del 2017” y el escrito presentado al juzgado es del “29 de setiembre del 2017”, por lo que sería imposible jurídicamente que se hubiera podido *“presentar una escritura pública celebrada en el mes de octubre”*.

Al respecto, el Colegiado valora que tal aserto no enerva la conclusión arribada, por cuanto lo que se valora no es el hecho de que en el escrito del 29 de setiembre del 2017, no se haya adjuntado la escritura pública, sino el hecho de que **no haya indicado** que ya a esa fecha había adquirido derechos de propiedad sobre el predio sublitis, es decir, que afirmara que ya era propietaria y no tan solo arrendataria, hecho que recién fue invocado en ejecución de sentencia mediante escrito de fecha 14 de agosto del 2018 de fojas ciento noventa y cuatro, justamente para evitar el lanzamiento.

9. Otro elemento a tener en cuenta y que es materia de cuestión, es **el pago del precio**, que indica la parte demandante no fue efectuado.

Al respecto consta de la escritura pública de venta que el precio pactado fue S/ 30,000.00, pero que conforme reza de la minuta se indicó por las partes contratantes que este fue cancelado *“con anterioridad, a la firma del presente documento”*, lo cual fue corroborado con la Declaración Jurada efectuada por las partes, que consta en el instrumento notarial, de que el *“precio fue entregado en efectivo con anterioridad y fuera del oficio notarial por lo que no presentan medio de pago alguno por dicho monto”*.

Por tanto, no obra constancia notarial de entrega de dinero, siendo ello así la carga de la prueba respecto del pago le corresponde a la parte demandada a tenor de lo que dispone el **artículo 1229°** del Código Civil.

En este sentido, la parte demandada no ha aportado medio de prueba alguno que acredite haber efectuado el respectivo pago (recibos, voucher, depósitos, etc.), tampoco precisa de manera concreta y clara, cuándo se hizo el pago y de qué forma lo hizo. No pasa desapercibido para el Colegiado que el transferente a la fecha de realizarse la venta tenía 86 años de edad y aun cuando consta de la escritura pública que se encontraba



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL



6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero / Torreblanca Gómez / NAJ

7 de 9

mentalmente sano conforme al certificado médico insertado, sin embargo, correspondía a la parte adquirente esclarecer las circunstancias fácticas en que se produjo el pago, máxime si conforme fluye de la constancia del Juzgado de Paz “Manuel Prado” de Paucarpata de fecha 4 de octubre del 22018 obrante a fojas veintiuno, se tiene que don Alfonso Gaspar Torranzo Bustamante declaró que venta se trataba de un acto ficticio y que también fue advertida de tal hecho mediante Carta Notarial de fecha 4 de agosto del 2016 obrante a fojas veintidos.

En consecuencia, el Colegiado concluye que no existe certeza sobre la cancelación del precio pactado por la venta de derechos.

10. Respecto a la **inejecución del contrato**, en cuanto a este extremo, el Colegiado advierte que el contrato celebrado trata de una venta de derechos por lo que mal se haría en valorar en cuanto a este punto, si hubo entrega física de una parte del bien inmueble, por cuanto se reitera el objeto del contrato era la venta de cuotas ideales o derechos de copropiedad y no de una parte del bien.

Sin embargo, ello no es óbice, para valorar que efectivamente la parte demandada no ha acreditado que se haya comportado como copropietaria del bien adquirido luego de la celebración del contrato; esto es, que como copropietaria haya cumplido frente a la municipalidad distrital por ejemplo con en el pago del autoavaluo en la parte que le corresponde o con los pagos por los servicios públicos de agua o luz, teniendo en cuenta que ya no se trataba de una arrendataria sino de un copropietaria del predio cuyos gastos deberían asumírselos todos; no existe requerimiento alguno o comunicación de fecha cierta a los demás copropietarios sobre la adquisición de los derechos; y, efectivamente tampoco consta que haya inscrito su derecho ante registros públicos, pese a que si bien es verdad la inscripción registral es facultativa en nuestro ordenamiento jurídico, sin embargo, también lo es, que la inscripción registral otorga seguridad jurídica de los derechos que se adquiere, por lo que al comprador le es exigible el comportamiento razonable de que inscriba su derecho como parte de la ejecución de su contrato, máxime si como en este caso, existía cuestionamiento sobre la posesión que ejercía la demandada-adquirente sobre el predio.

11. Sobre el concierto de voluntades para producir el acto simulado y el propósito de engaño, este se infiere del proceso judicial de reivindicación que se le venía siguiendo a la demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez, bajo el Expediente N° 00556-2017-0-0412-JR-CI-02.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

8 de 9



Al respecto, se observa que en dicho proceso judicial la demandada Celia Elena Quiñonez Velásquez ya había sido vencida; sin embargo, para evitar el lanzamiento y en vista que entre don Alfonso Gaspar Torranzo Bustamante y su hijos, existía problemas familiares tal como se desprende de los actuados judiciales derivados del Expediente N° 10750-2016-0-0412-JR-FC-01 sobre violencia familiar de fojas veintitrés y del Expediente N° 2007-1100 sobre violencia familiar obrante a fojas veinticinco, se convino celebrar el acto jurídico simulado con el objeto de frustrar el lanzamiento judicial que se iba a efectuar.

12. En cuanto al **fin ilícito**, la parte demandante ha sostenido que la finalidad del contrato era “perjudicar los derechos de la recurrente y mis hermanos en el bien inmueble aparentemente vendido”.

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

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

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

13. Al respecto, el Colegiado valora que en autos se ha llegado a establecer que el acto jurídico celebrado fue simulado y con el propósito de engañar a terceros, conforme las consideraciones arriba señaladas.

Sin embargo, la conducta desplegada por las partes celebrantes del contrato, tiene también una connotación contraria a derecho, por cuanto tal como se ha señalado líneas arriba, existía entre las partes un proceso judicial de reivindicación que se encontraba en etapa de ejecución de sentencia; por lo tanto, al haberse hecho valer dicho contrato en el citado proceso judicial para evitar el lanzamiento, como efectivamente ha sucedido según se desprende de lo dispuesto por Resolución N° 21 de fojas doscientos siete del acompañado, donde se resolvió declarar inejecutable la sentencia respecto de Celia Elena Quiñonez Velásquez, se concluye que también se configura esta causal de nulidad.

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



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

6348-2018 / 1JCPAUCARPATA / Zúñiga Portocarrero/ Torreblanca Gómez / NAJ

9 de 9



En consecuencia, teniendo en cuenta las pruebas actuadas en el proceso y realizando una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios admitidos, tal como dispone el **artículo 197°** del Código Procesal Civil, debe confirmarse la recurrida en todos sus extremos.

14. En cuanto al pago de las costas y costos del proceso, el Colegiado valora que la parte apelante no ha tenido motivos atendibles para litigar, por lo que debe confirmarse también este extremo al amparo de lo previsto en el **artículo 412°** concordante con lo dispuesto en el **artículo 381°** del Código Adjetivo.

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos, **SE RESUELVE: CONFIRMAR** la Sentencia N° 45-2021 de fecha 17 de mayo del 2021 obrante a folios ciento noventa y uno, que resuelve declarar fundada la demanda interpuesta por Mary Julia Toranzo Alfaro en contra de Celia Elena Quiñonez Velásquez y Alfonso Gaspar Toranzo Bustamante (ahora representado por su sucesión procesal) sobre nulidad de acto jurídico y en consecuencia declara nulo el acto jurídico de compraventa de acciones y derechos contenido en la Escritura Pública N° 2230 de fecha 2 de octubre del 2017, con lo demás que contiene. **Con costas y costos** a cargo de la parte demandada apelante.

En los seguidos por **Mary Julia Toranzo Alfaro** en contra de **Celia Elena Quiñonez Velásquez y otra** sobre **nulidad de acto jurídico y otro**; y los devolvieron al Juzgado de origen. **Regístrese y Notifíquese. Juez Superior Ponente: señor Cervantes López.-**

SS.

Paredes Bedregal

Cervantes López

Yucra Quispe