



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : **01006-2011-0-0904-JM-CI-03**
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
DEMANDANTE : MARIA CLEMENCIA BRAVO DE CAMPOMANES
DEMANDADO : MARTHA BERTA GREGORIO RODRIGUEZ
LISTIS CONST ACT : EUSTORGIO TOMAS CUENTAS PEREZ Y OTROS
PROCEDENCIA : 2° JUZGADO CIVIL – SEDE MBJ CONDEVILLA

“... de la minuta de compra venta sub Litis (fs. 9-12) no se observa que dicho contrato tenga finalidad contraria al ordenamiento jurídico, además, debe recordarse que por el principio de libertad contractual, las partes pueden pactar libremente el precio de venta del bien, no habiéndose acreditado fehacientemente de que la demandada haya actuado con fines ilícitos, o que las partes se hayan puesto de acuerdo para concretar un fin ilícito.”

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y CINCO

Independencia, veintitrés de marzo del
Dos mil veintitrés.-

VISTOS: La causa en audiencia pública virtual en la plataforma hangouts meet, con informe oral, interviniendo como ponente la señora Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 45° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FUNDAMENTOS:

PRIMERO: Resolución apelada

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución N° 30 de fecha 7 de abril de 2022, que resuelve: Declarando **INFUNDADA** la demanda de Fs. 26 en todos sus extremos, interpuesta por **MARIA CLEMENTE BRAVO DE CAMPOMANES; ILDA MAXIMILIANA BRAVO RODRIGUEZ DE ALVARADO; NICANOS BRAVO RODRIGUEZ; CRUZ AGUSTINA BRAVO RODRIGUEZ y MARCIAL BRAVO RODRIGUEZ**, y en calidad de Litisconsortes Necesarios Activos a **EUSTORGIO TOMAS CUENTAS PEREZ; MAXIMINA EUSEBIA CUENTAS PEREZ DE BECERRA; FRANCISCA MAXIMILIANA CUENTAS PEREZ DE FIGUEROA y EMMA MAXIMINA CUENTAS PEREZ**; en contra de **MARTHA BERTA GREGORIO RODRIGUEZ** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**, en consecuencia; **ARCHÍVESE** los autos donde corresponda consentida que sea la presente resolución; con costas y costos del proceso.

SEGUNDO: Delimitación de las pretensiones impugnatorias

2.1. Apelación de la demandante Francisca Maximina Cuentas Pérez de Figueroa, solicitando la revocatoria, bajo los siguientes argumentos:

- a) Se ha incurrido en indebida motivación por cuanto si se configura la causal de fin ilícito, ya que la demandada colocó un precio distinto al pactado inicialmente en el documento cuestionado, el cual era la suma de \$ 120,000.00 y no de \$50,000.00 como aparece en el documento,



por lo que aprovechándose de la avanzada edad de los vendedores (70 años) fabricó dicho documento.

- b) No se ha tenido en cuenta que los testigos ofrecidos son testigos presenciales y no testigos de oídas, por lo que debió haberse valorado este medio de prueba, vulnerándose el derecho a la prueba.
- c) La información brindada por la notaria es incompleta debiendo haberse reiterado el oficio a fin de que expresamente se pronuncie si en dicho lugar se produjo la entrega de dinero o si se produjo una discusión sobre el precio de venta que ocasionó que se suspenda el trámite, además debió solicitarse la declaración del notario.
- d) El Juzgado no se ha pronunciado respecto a los informes psicológicos que presentó de los vendedores, pues el psicólogo Elio Quintanilla Rodríguez ha negado que haya expedido dichos informes, así como la firma puesta en dichos documentos. Tampoco se ha pronunciado sobre la denuncia penal interpuesta contra la demandada, contraviniendo el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.
- e) El A Quo señala que no se ha acreditado que las partes hayan pactado el precio que alega la parte demandante, sin embargo, no se ha tenido en cuenta que todos los documentos presentados por la demandada son falsos, además, es evidente que la zona donde se encuentra el predio sub Litis es residencial y no justifica el precio de 50,000.00 dólares.

2.2. Apelación de la litisconsorte necesaria activa Ilda Maximiliana Bravo Rodríguez de Alvarado, solicitando la revocatoria, bajo los siguientes argumentos:

- a) El Juzgado no ha tomado en cuenta la condición de rebelde de la demandada, además no ha considerado que existen documentos que prueban que la demandada ha proporcionado tres versiones diferentes sobre el precio del inmueble.
- b) La recurrida señala falsamente que fueron las partes quienes retiraron los documentos de la notaría y que no presentaron todos los documentos, pues de acuerdo a la carta remitida por el notario se indica que la misma demandada fue quien ingresó y luego pidió el retiro de los documentos.
- c) El Juzgado ha omitido la aplicación de la ley vigente, que obliga a que toda transacción superior a los cinco mil soles tiene que realizarse mediante intermediación financiera.
- d) El juzgado tampoco ha cumplido con aplicar el Noveno Pleno Casatorio Civil sobre nulidad manifiesta.

TERCERO: Antecedentes

3.1. MARIA CLEMENCIA BRAVO DE CAMPONAMES, ILDA MAXIMILIANA BRAVO DE RODRIGUEZ DE ALVARADO, NICANOR BRAVO RODRIGUEZ, CRUZ AGUSTINA BRAVO RODRIGUEZ y MARCIAL BRAVO RODRIGUEZ interponen demanda de nulidad de acto jurídico contra



MARTHA BERTA GREGORIO RODRIGUEZ, a fin que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta de compra venta de fecha 10 de mayo de 2010 mediante la cual transfieren la propiedad del inmueble ubicado en Av. Luna Pizarro N° 131-133-137 (Manzana W Lote 8) 5ta. Etapa de la Urbanización Ingeniería del Distrito de San Martín de Porres que se encuentra registrado a nombre de los demandantes y otros en la Partida Electrónica N° 43719246 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la demandada por el precio de US \$ 50,000.00 dólares americanos, señalando como causales la finalidad ilícita, la simulación absoluta y el caso del artículo V del Título Preliminar, alegando que existe fin ilícito pues se pretende estafar a los vendedores, que se produjo la simulación respecto al pago ya que nunca se efectuó, y que mediante la minuta se pretende convalidar el delito de estafa en agravio de los accionantes.

- 3.2. Mediante resolución N° 1 (fs. 39) se admitió a trámite la demanda y se comprendió a los copropietarios vendedores Eustorgio Tomas Cuentas Pérez, Maximima Eusebia Cuentas de Pérez de Becerra, Francisca Maximiliano Cuentas Pérez de Figueroa y Emma Maximina Cuentas Pérez integrándolos a la relación procesal como litisconsortes necesarios activos. Por resolución N° 7 (fs. 162) se declaró rebelde a la demandada Martha Berta Gregorio Rodríguez y saneado el proceso, por resolución N° 8 (fs. 184-186) se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios, mediante resolución N° 11 (fs. 266) se fija ficha para la audiencia de pruebas, la que se llevó a cabo conforme obra en autos (fs. 299-301). Posteriormente, mediante resolución N° 30 (fs. 1213-1223) se emitió sentencia declarando infundada la demanda, la que es materia de apelación.

CUARTO: Cuestión jurídica en debate

Determinar si al expedirse la resolución N° 30 que contiene la sentencia que declara infundada la demanda se ha procedido conforme a Derecho.

QUINTO: Evaluación jurídica del Colegiado

- 5.1. En principio, el artículo 220° del Código Civil establece que la nulidad puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.
- 5.2. Cuando se evalúa el momento patológico del acto jurídico, se sabe que éste puede adolecer de **invalidéz**, definida como de “irregularidad jurídica con la consecuencia sanción de ineficacia definitiva que puede ser automática o declarada judicialmente”; o de **ineficacia**, entendido como la “no producción de los efectos jurídicos para los que fue creado”.
- 5.3. En este ámbito, se identifica como categorías de ineficacia estructural o de invalidéz a la **nulidad** y la **anulabilidad**, cuyas características comunes son que la causal que las torna como tales es coetánea al acto jurídico, es decir, se refieren a un defecto en su estructura; y como tal se rigen por el principio de legalidad¹.

¹ “..., en ambos casos, tanto en los supuestos de nulidad como de anulabilidad, las causales son siempre coetáneas a la celebración del acto jurídico, estando siempre referidas a un defecto en la estructura del acto jurídico, no pudiendo en ningún caso ser pactadas pues vienen siempre



- 5.4. Así, al **acto nulo** se le define como aquel supuesto grave y severo de invalidez, en atención a que en su formación existe ausencia de elementos, presupuestos o requisitos necesarios para su validez o por atentar al orden público, las buenas costumbres o por contravenir normas imperativas².
- 5.5. Bajo dicho marco conceptual, puede verse que la demandante sostiene que el acto jurídico cuestionado, consistente en la minuta de compra venta de fecha 10 de mayo de 2010 (fs. 9-12), tiene una finalidad ilícita y se ha producido simulación absoluta respecto al precio de venta; supuestos que aparecen recogidos en las disposiciones de los numerales 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil tal como lo desarrollan los actores en su escrito de demanda, así corresponde proceder al análisis y definición de cada una de las causales invocadas.

Finalidad lícita (o ilícita) del acto jurídico

- 5.6. Sobre la finalidad lícita, es oportuno citar al profesor Vidal Ramírez cuando sostiene que tal situación se produce cuando la relación jurídica creada, regulada o modificada por él tiene como propósito la producción de efectos lícitos³, lo que -a contrario- significa que la relación jurídica creada, en éste caso, no debe encontrarse prohibido por el ordenamiento jurídico.
- 5.7. Además, el mismo autor señala que el fin ilícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que ésta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el derecho objetivo. Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto, es decir la causa ilícita se configurará cuando en el aspecto subjetivo de la causa se haya incorporado motivos ilícitos, los cuales conllevan a la nulidad del acto⁴.
- 5.8. Dicha situación no se presenta en el caso de autos, dado que de la minuta de compra venta sub Litis (fs. 9-12) no se observa que dicho

establecidas por la ley”.- TABOADA CÓRDOVA, Lizardo; Curso a distancia para Magistrados de la Academia de la Magistratura; Lima Perú; AGO. 2000; p. 80.-

² “..., se define al acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas”.- TABOADA CÓRDOVA, Lizardo; op. cit. p. 81.-

³ Fernando VIDAL RAMIREZ, define al fin -o finalidad- lícito(a), como la orientación que se da a la manifestación de voluntad, para que esta, partiendo del motivo del o de los celebrantes, se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos...(sic); y agrega, que el motivo determinante (finalidad lícita) de la celebración del acto jurídico, aunque subjetiva, no sea contrario a las normas de orden público ni a las buenas costumbres, a fin de que, exteriorizado con la manifestación de voluntad, los efectos queridos y producidos puedan tener el amparo del ordenamiento jurídico...(sic). Pone como ejemplo claro del tema, al jurídico celebrado por dos sujetos mediante un acto jurídico se ponen de acuerdo para que uno de ellos sirva de sicario del otro en venganza de un tercero.- cfr. “El acto jurídico”; Gaceta Jurídica; Lima Perú; Sexta Edición; 2005; p.128 y 494.-

⁴ Sala Civil Transitoria. Corte Suprema de la República. Casación N° 5453-2017 Lima. Nulidad de Acto Jurídico. Fundamento Décimo primero.



contrato tenga finalidad contraria al ordenamiento jurídico, además, debe recordarse que por el principio de libertad contractual, las partes pueden pactar libremente el precio de venta del bien, no habiéndose acreditado fehacientemente de que la demandada haya actuado con fines ilícitos, o que las partes se hayan puesto de acuerdo para concretar un fin ilícito.

Simulación absoluta

- 5.9. En principio, conviene precisar que “(...) se entiende por simulación a la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. (...) para constituir un negocio jurídico simulado es menester que concorra por los menos dos elementos: a) el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que declara consciente e intencional, y b) el convenio o acuerdo de simulación (...)”⁵.
- 5.10. Así entonces, se entiende que para que se configure la causal de simulación absoluta se necesita un acuerdo de las partes con el fin de engañar a terceros, declarando su voluntad en determinado sentido que difiere con lo fáctico y lo real.
- 5.11. En el presente caso, no se ha probado de modo alguno que la demandada se haya puesto de acuerdo con alguno de sus vendedores (demandantes) para celebrar el acto jurídico cuestionado, con el propósito de engañar a terceros, sino más bien los mismos accionantes han afirmado que ellos suscribieron la minuta sub Litis con plena confianza, lo que denotaría que celebraron el acto de manera consciente, y la alegada “confianza” que arguyen, constituiría en todo caso, un vicio de voluntad, y no una simulación.
- 5.12. Además, como bien ha señalado el A Quo, la falta de pago del precio pactado, no constituye causal de nulidad del acto jurídico, sino que evidenciaría el incumplimiento de una obligación asumida por una de las partes celebrantes, supuesto en el que, la parte acreedora tiene expedito su derecho para hacerlo valer en la forma legal que corresponde.
- 5.13. En ese contexto, el agravio denunciado por la demandante Francisca Maximina Cuentas Pérez respecto a que en la minuta sub Litis se colocó un precio distinto al pactado, no puede ser atendido, pues como se ha expuesto líneas arriba, tal alegación no constituye causal de simulación del acto jurídico celebrado.
- 5.14. En cuanto al agravio alegado por la litisconsorte necesaria activa Ilda Maximiliana Bravo Rodríguez de Alvarado referente a que el juzgado ha omitido considerar que no se ha acreditado la transacción financiera, la que debería estar bancarizada de haberse efectuado devienen en infundados. Sobre el particular, es de precisar que dicho argumento no se condice con la causal de simulación absoluta denunciada en la

⁵ Sala Civil Permanente. Corte Suprema de la República. Casación N° 2030-2012 Arequipa. Nulidad de Acto Jurídico. Fundamentos Noveno y Décimo.



demanda, pues tal aseveración resulta ajena a todo acuerdo de simulación que exige la causal de nulidad invocada en el escrito de demanda; así, el agravio denunciado en este extremo resulta infundado.

- 5.15. Ahora bien, la demandante Francisca Maximina Cuentas Pérez denuncia como agravio que no se ha tenido en cuenta que los testigos han declarado que el precio que se consignó en la minuta sub Litis no corresponde al que se pactó originalmente (US \$ 120,000.00 dólares americanos), lo que debió valorarse porque son testigos directos. Al respecto, este Colegiado considera que, si bien las declaraciones testimoniales son medios prueba, no obstante, en el caso de autos, las declaraciones que alega la apelante, no son tales, desde que han sido brindadas por las mismas partes procesales, esto es, constituyen declaraciones de parte, y no de testigos, advirtiéndose de autos que no existe ningún medio probatorio objetivo que sustente las aseveraciones vertidas por la parte accionante y litisconsortes activos, por lo que, tal como ha señalado el A Quo en el considerando 8.2 de la apelada, resulta claro que no se ha acreditado fehacientemente las causales de nulidad alegadas en la demanda; resultando irrelevante la aseveración relativa a lo que habría sucedido en la notaría, esto es, la discusión que se habría producido con la demandada, argumento tampoco acreditado y que en todo caso, no es suficiente para probar las causales de nulidad alegadas, por tanto, estos agravios denunciados por ambas recurrentes también devienen en infundados.
- 5.16. Asimismo, se denuncia como agravio que el Juzgado no se ha pronunciado respecto de los informes psicológicos (fs. 878-880) de los vendedores (demandantes) presentados por la demandada, los cuales son falsos, siendo que se ha interpuesto una denuncia penal (fs. 938-945) contra la demandada por el delito de estafa y usurpación en relación al documento sub Litis; y que no se ha tenido en cuenta que los documentos presentados por la demandada son falsos, resultando relevante también que el predio se encuentra en una zona residencial que no justifica el precio indicado en la minuta sub materia; y en el mismo sentido, la litisconsorte necesaria activa Ilda Maximiliana Bravo Rodríguez de Alvarado denuncia como agravio que no se ha tenido en cuenta la condición de rebeldía de la demandada, y no se ha considerado que existen documentos que prueban que la emplazada ha proporcionado tres versiones diferentes respecto al precio del inmueble. Al respecto, se advierte que los medios probatorios descritos corresponden al proceso penal mencionado, en el que no existe sentencia firme, y como tal no enerva las consideraciones expuestas en los apartados precedentes.
- 5.17. Además, debe tenerse en cuenta también que la carga de la prueba la tiene quien afirma un hecho, en esa línea, correspondía a las partes aportar los medios probatorios que sustenten su pretensión, y no invocar la actuación de oficio de medios probatorios por parte del Juzgador (como se alega en el agravio descrito en el literal c) del apartado 2.1 que antecede), ello de conformidad con lo establecido en los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil.



- 5.18. En cuanto a la condición de rebeldía de la demandada, debe tenerse en cuenta que la presunción de verdad sobre los hechos expuestos en la demanda, es relativa, y como tal, debe ser escoltada con suficientes medios probatorios que acrediten las causales de nulidad invocadas por la parte accionante, circunstancia que no ha ocurrido en autos, por lo que estos extremos de los agravios denunciados tampoco pueden ser amparados.
- 5.19. Tampoco es amparable el agravio denunciado por la litisconsorte apelante relativo a que no se ha cumplido con aplicar el noveno pleno casatorio civil sobre nulidad manifiesta, pues la nulidad manifiesta no requiere de mayor probanza, sino que resulta evidente sin actuar mayor prueba, sin embargo, en el acto jurídico materia de demanda, no se observa dicha circunstancia; siendo que incluso ni con la actuación de los medios probatorios ofrecidos por los accionantes se ha logrado identificar las causales de nulidad alegadas en la demanda.
- 5.20. Finalmente, advirtiéndose que en la parte resolutive de la apelada se ha consignado erradamente el nombre del co demandante como “NICANOS BRAVO RODRIGUEZ”, debiendo ser lo correcto: “NICANOR BRAVO RODRIGUEZ”, por lo que estando a la facultad conferida en el artículo 407° del Código Procesal Civil, corresponde corregir dicho extremo.
- 5.21. En consecuencia, este Colegiado concluye que no se han acreditado las causales de nulidad del acto jurídico alegadas por la parte demandante, y deviniendo en infundados los agravios de los recursos, la venida en grado debe confirmarse.

DECISIÓN; Por estos fundamentos:

1.- CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución N° 30 de fecha 7 de abril de 2022, que resuelve: Declarando **INFUNDADA** la demanda de Fs. 26 en todos sus extremos, interpuesta por **MARIA CLEMENTE BRAVO DE CAMPOMANES; ILDA MAXIMILIANA BRAVO RODRIGUEZ DE ALVARADO; NICANOS BRAVO RODRIGUEZ; CRUZ AGUSTINA BRAVO RODRIGUEZ y MARCIAL BRAVO RODRIGUEZ**, y en calidad de Litisconsortes Necesarios Activos a **EUSTORGIO TOMAS CUENTAS PEREZ; MAXIMINA EUSEBIA CUENTAS PEREZ DE BECERRA; FRANCISCA MAXIMILIANA CUENTAS PEREZ DE FIGUEROA y EMMA MAXIMINA CUENTAS PEREZ**; en contra de **MARTHA BERTA GREGORIO RODRIGUEZ** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**, en consecuencia; **ARCHÍVESE** los autos donde corresponda consentida que sea la presente resolución; con costas y costos del proceso.

2.- CORRIGIERON la sentencia contenida en la resolución N° 30 de fecha 7 de abril de 2022, solo en la parte resolutive, debiendo decir: “(...) NICANOR BRAVO RODRIGUEZ (...)”. Notifíquese y devuélvase.-
S.S.

LÓPEZ VÁSQUEZ

CATACORA VILLASANTE

BAJONERO MANRIQUE