



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAJAMARCA
SALA ESPECIALIZADA CIVIL

EXPEDIENTE : 00134-2016-0-0601-JR-CI-02
PROCEDENCIA : Segundo Juzgado Especializado Civil
DEMANDANTE : Salas Constructora E.I.R.L.
DEMANDADO : Inversiones López Rodríguez
Rocío López Rodríguez
MATERIA : Nulidad de acto jurídico

SENTENCIA DE VISTA N° 043 - 2022-SCP

Resolución N° 13

Cajamarca, once de julio
del año dos mil veintidós. -

I. VISTOS:

1.1. Materia

Apelación¹ interpuesta por la demandante Salas Constructora E.I.R.L.; contra la Sentencia contenida en la resolución N° 06 de fecha 14 de octubre del 2020, que declaró infundada su demanda de nulidad de acto jurídico, incoada contra Inversiones López Rodríguez y Rocío López Rodríguez.

1.2. Antecedentes

➤ *De la demanda*

¹ Ver folios 175 a 179 y 159 a 171.



Mediante escrito de demanda (folio 26 a 34), Salas Constructora E.I.R.L., representada por su Gerente Roger Chunque Salas, interpone demanda de nulidad de acto jurídico, contra Inversiones López Rodríguez S.A.C. y Rocío López Rodríguez; formulando las siguientes pretensiones:

- a) Pretensión principal: Nulidad del acto jurídico de compraventa (de una tienda comercial y un sótano) contenida en la Escritura Pública N° 4328, faccionada el 17 de octubre del 2014 en la Notaría del Dr. Flaminio Vigo Saldaña, contrato en el que intervienen como vendedor Salas Constructora E.I.R.L., y como compradora, Inversiones López Rodríguez S.A.C.; por la causal de simulación absoluta.
- b) Pretensiones accesorias:
 - Nulidad del asiento registral de la citada compraventa, efectuada en la Partida Electrónica N° 11147745, que ha dado lugar al Asiento N° C0002, del Registro de Predios de los Registros Públicos de la ciudad de Cajamarca; con relación a la tienda.
 - Nulidad del asiento registral contenido en la Partida Electrónica N° 11147713, Asiento N° 0006, del Registro de Predios de los Registros Públicos de la ciudad de Cajamarca; con relación al sótano.

Con la condena del pago de costos y costas del proceso.

La demanda se sustenta en que Salas Constructora E.I.R.L., como empresa dedicada a la construcción de edificios y posterior venta de departamentos, construyó dos edificios en el Jr. Santa Teresa de Journet en la ciudad de Cajamarca; para poder negociarlos, se realizaron las siguientes independizaciones: i) Una tienda ubicada en el Primer Nivel – Sección 33 – Tienda A, de 78.36 m², Jr. Santa Teresa de Journet N° 424, inscrita en la Partida Electrónica N° 11147745 de los Registros Públicos de esta ciudad; ii) Un sótano denominado como Sección 01 – Sótano A – Sección 01, de 110.03 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 111447713 de los Registros Públicos



de Cajamarca. Por acuerdo interno entre los codemandados y la demandante, decidieron simular un acto jurídico, la compraventa de una tienda comercial y un sótano, contenida en la Escritura Pública N° 4328, para que posteriormente el bien sea vendido a un tercero, pero las codemandadas se niegan a cumplir lo pactado.

Los referidos inmuebles jamás han salido de la esfera patrimonial de la demandante, lo que comprueba que la Escritura Pública N° 4328, de fecha 17 de octubre del 2014, contiene un acto jurídico simulado, incluso existe un documento denominado "Acuerdo de Partes", suscrito entre las mismas partes el 16 de octubre del 2014, un día antes de la escritura pública de la compraventa simulada, donde declararon que dicho acto jurídico, es un acto simulado; que jamás existió manifestación de voluntad de concretar el negocio de compraventa, mucho menos un pago de adelanto y/o inicial por la supuesta transferencia.

➤ *De la contestación de demanda*

La parte demandada (folios 78 a 100), señala básicamente que el demandante le ofertó el bien sub Litis, solicitándole inicialmente US\$ 240, 000.00, pero ante su contraoferta de US\$ 150, 000.00, cantidad que no aceptó, al final acordaron que el bien se podría adquirir mediante un crédito hipotecario y el precio estaría sujeto a una valorización realizada por el banco, siempre y cuando sea un precio que le convenga a la vendedora. La valoración del inmueble que realizó el Banco Continental sucursal Cajamarca, fue por la suma de US\$ 187, 354. 00, monto que el vendedor aceptó, sometándose a las reglas del banco, empezando los trámites para el crédito hipotecario.

El banco señaló como regla, que el comprador entregue una cuota inicial de US\$ 74, 941.60, mientras que la diferencia de US\$ 112, 412.00, sería prestado a la empresa demandada, operando como garantía hipotecaria, el mismo bien



inmueble objeto de la venta. Producto de los acuerdos arribados, el 13 de octubre de 2014, se elaboró el cheque de gerencia no negociable N° 000002238011248090000002127 del Banco Continental a favor de Salas Constructora E.I.R.L. por el monto de US\$ 74, 941.60, dinero que esta empresa, a través de su Gerente General Roger Chunque Salas, recibió por concepto de cuota inicial por la compraventa y firmó la minuta, luego de convenir ambas partes de que la diferencia de US\$ 112, 412.00 se cancelaría al momento del perfeccionamiento de la escritura pública y del desembolso del crédito hipotecario, mediante cheque bancario a favor de la empresa demandante.

Sin embargo, al momento que debería firmar la escritura pública y recibir la diferencia del precio de venta, el demandante le manifestó su decisión de no vender el inmueble, por tener un nuevo postor por un precio mayor ascendente a US\$ 210, 000.00. Ante tal circunstancia ambas partes se desistieron de todos los acuerdos, exigiéndole la devolución de la cuota inicial pagada, recordándole al demandante que para completar el monto de la cuota inicial, la demandada y compradora, se había visto en la necesidad de agenciarse un préstamo de S/ 90, 000.00 a un interés del 2.6%, para ser pagado a S/ 2, 340.00 mensuales, ante el mismo banco; por lo que, el demandante aceptó pagar la mencionada mensualidad (interés bancario), antes que perder el precio mayor ofrecido por el bien inmueble; asimismo, la demandada le refirió que la suma de US\$ 112, 412.00, lo tenía disponible para entregarle al momento de firmar la escritura pública; estos acuerdos se realizaron el 16 de octubre del 2014, oportunidad en que Roger Chunque Salas, le propuso la elaboración de un contradocumento denominado “Acuerdo de Partes”, debido a que se había retractado de vender el bien inmueble. Esta vez, les propuso un nuevo arreglo, que la demandada saque un préstamo personal por el monto de S/ 290.000.00, con la garantía del mismo bien inmueble (tienda y sótano), para que sea pagado en el plazo de



seis meses; suma de la que, descontando los S/ 90, 000.00 (prestados antes al Banco Continental para pagar la cuota inicial de la compraventa), le daría al demandante los S/ 200, 000.00 restantes, para que pague una deuda a la SUNAT. Ante la aclaración de la demandada, de que los S/ 90, 000.00 le prestaron por el plazo de tres meses con un interés de S/ 2, 320. 00 mensual, el demandante dijo que asumiría dicho pago, pero que, al momento de que le haga la entrega de tales intereses, la demandada le firmaría un recibo para su contabilidad; por lo que ante el peligro de perder la inicial pagada, y al ser la única forma de probar y exigir la diferencia de la inicial de los US\$ 74, 941.61; accedió al Acuerdo de Partes elaborado por el demandante con cláusulas y condiciones lesivas al derecho de la demandada.

Ese acuerdo nunca prosperó, ni el 16 de octubre del 2014, ni posteriormente, pues, para la realización del préstamo por la suma de S/ 290, 320.00, a la que hace referencia el Acuerdo de Partes, debía elaborarse una escritura pública, para lo cual el demandante le pidió ir a la notaría a legalizar sus firmas y simultáneamente firmar la escritura mencionada (que también sería simulada); sin embargo, la nueva escritura pública, a la que hace referencia la cláusula tercera del Acuerdo de Partes, nunca se firmó y con ello tampoco se legalizaron sus firmas ni en la escritura, ni en el Acuerdo de Partes.

Este nuevo acto jurídico no prosperó, debido a que le exigió al demandante que primero le devuelva los US\$ 74, 941.60 descontando el equivalente en dólares de los S/ 90, 000.00 que recibiría a cuenta, cuando prosperara la operación bancaria; sobre lo que no hubo acuerdo.

El 17 de octubre del 2014, el demandante la contactó vía telefónica para decirle que los nuevos acuerdos quedaban en nada, incluyendo el Acuerdo de Partes y que se continuaría con el acuerdo primigenio, que vayan a la notaría para la escritura pública de la compraventa; por lo que, todo documento elaborado en soles con fecha 16 de octubre del 2014, quedó sin



efecto jurídico sobre el bien inmueble. Así, el 17 de octubre del 2014, con Escritura Pública N° 4320, Inversiones López Rodríguez S.A.C., ante la oferta propuesta por Salas Constructora E.I.R.L., formalizó la decisión de adquirir el bien inmueble ubicado en Jr. Santa Teresa de Journet N° 427-429-431-423-435-439-441-443-447-451, por el precio de US\$ 187, 354.00, inscribiéndose dicho derecho en la Partida Electrónica N° 11147713 de la propiedad inmueble de Cajamarca; dinero abonado mediante crédito hipotecario ante el BBVA, recibido en su totalidad por el vendedor.

Desde la fecha en que se le transfirió el bien, la demandada viene pagando las cuotas mensuales a la entidad bancaria, no se trata de una simulación.

Además, luego de la venta del 17 de octubre del 2014, el demandante con fecha 31 de diciembre del 2014, le vuelve a vender una nueva propiedad por el precio de US\$ 130, 000.00 pagados al contado, ubicada en Jr. C. Eduardo Rodríguez Urrunaga N° 180-186-188-194-196, inscrita en la Partida Electrónica N° 11140271 de la propiedad inmueble de esta ciudad.

Sin embargo, efectuadas ambas compras, el demandante no le dio la posesión de ninguno de los bienes, con el pretexto que faltaban acabados; es por ello que mediante carta notarial de fecha 23 noviembre de 2015, le ha requerido la entrega de la propiedad, negándose a su entrega. Precisa además que el demandante tiene denuncias por estelionato por transferir propiedades ya vendidas a otros compradores, siendo este su modo de operar.

➤ *De la sentencia*

Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, mediante Sentencia contenida en la resolución N° 06 de fecha 14 de octubre del 2020, se declara infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico, incoada por Salas Constructora E.I.R.L., contra Inversiones López Rodríguez y Rocío López Rodríguez; argumentando en esencia, que las partes sí han tenido la



intención de vincularse jurídicamente a través del contrato de compraventa del bien sub Litis, pues el documento denominado Acuerdo de Partes, no acredita la simulación del acto jurídico.

➤ *Argumentos del recurso de apelación de la parte demandante:*

- i) Al fijarse como punto controvertido analizar la validez del Acuerdo de partes, se debió valorar profundamente cuál sería la intención de la simulación realizada por las partes, plasmada en dicho medio probatorio.
- ii) Con el medio probatorio Acuerdo de Partes se está demostrando que hubo simulación del acto jurídico de compraventa, se trata de un documento fidedigno.
- iii) El simple hecho de que se haya desembolsado el dinero, no quiere decir que dicho acto no sea simulado, más bien fue para ir en la búsqueda de un mejor postor.

II. MOTIVACIÓN:

➤ *Sobre la motivación de las resoluciones judiciales*

1. La motivación de las resoluciones judiciales, constituye un principio que debe ser observado en el ejercicio de la función jurisdiccional, pero al mismo tiempo constituye un derecho de todos los justiciables. En ese sentido el Tribunal Constitucional² ha precisado que los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares

² STC N° 0023 – 2005 - PI/TC, Fundamento 43.



(procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros).

2. El debido proceso se define como la regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de las personas, de modo que ninguna actuación de la autoridad jurisdiccional dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentre sujeta al procedimiento señalado en la ley. Asimismo, por el debido proceso se garantiza que cada persona disponga de determinadas garantías mínimas para que el resultado del proceso judicial sea transparente.

➤ *Precisión previa sobre pedido de co-demandada*

3. La parte demandada Rocío López Rodríguez, mediante escrito con código 1002-2022, presentado en la fecha de audiencia de vista la causa, solicitó la “inhibición” del señor juez superior Percy Guillermo Soriano Bazán, debido a que como magistrado de la Sala Civil, habría intervenido en diversas causas emitiendo decisiones desfavorables, en contra de la hoy demandada y sus familiares (su padre Enrique López Ramos quien también es abogado y su hermana Ruth Silvana López Rodríguez), alegando la existencia de un presunto odio a su padre por rencillas por casos de sus patrocinados.
4. Debatida la incidencia en la audiencia misma, se resolvió declararla improcedente de plano, debido a que, en principio, los argumentos expuestos en la solicitud no se adecúan a ningún cuestionamiento al magistrado Percy Soriano Bazán como integrante de colegiado; asimismo, no se advierte ninguna razón valedera para su apartamiento del conocimiento del presente proceso; el pedido no fue presentado en la primera oportunidad por la parte demandada y principalmente, porque los hechos expuestos, no se encuadran



dentro de las causales de impedimento y abstención previstos en los artículos 305 y 313 del Código Procesal Civil.

➤ *Sobre la nulidad del acto jurídico*

5. La nulidad, es la sanción legal que priva total o parcialmente de sus efectos al acto jurídico, en virtud de una causa que vulnera el interés general y que existe en el momento de su celebración. Se dice que el acto jurídico es nulo, cuando le falta algún elemento esencial o requisito de validez (los señalados en el artículo 140 del Código Civil) o cuando adolece de simulación absoluta, es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres, o cuando, en otros casos distintos a los anteriores, la ley lo declare nulo (artículo 219 del Código Civil). Ante la falta de estos elementos, el acto jurídico no es apto para producir los efectos jurídicos que le son propios.
6. El inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, establece que el acto jurídico es nulo, cuando adolezca de simulación absoluta. El acto jurídico es simulado, cuando las partes, con el fin de engañar a terceros, se ponen de acuerdo (acuerdo simulatorio) para crearlo (o modificarlo o extinguirlo) con un valor exterior aparente, destinado a no producir efectos entre ellas, ya sea porque no quieren realizar acto jurídico real alguno o cuando, con la apariencia, quieren ocultar la verdadera naturaleza o contenido del acto que celebran.
7. Entonces, los elementos³ estructurales de la simulación, son los siguientes: i) *Un acto jurídico de pura apariencia o de apariencia que disimula una realidad.*- Debe contener todos los requisitos de validez exigidos por la ley, de modo que no pueda ser impugnado por falta de alguno de ellos. Si el acto simulado se ha celebrado por escrito, al instrumento que lo contiene se le llama

³ Torres Vásquez, A. (2021). *Acto Jurídico*, volumen II, 7° Ed., Jurista Editores, Lima, pág. 1116.



“documento”; ii) un *acuerdo simulatorio* entre las partes, por el que reconocen que el acto es solamente aparente o diferente; y iii) *el fin de engañar* a terceros, elemento esencial de la simulación.

➤ *Análisis del caso*

8. La apelación de la sentencia, se basa fundamentalmente en que no se ha otorgado el debido valor probatorio al documento denominado “Acuerdo de Partes” de fecha 16 de octubre del 2014, que, según la parte apelante, acredita que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 4328 de fecha 17 de octubre del 2014, sobre compraventa de bien inmueble y constitución de garantía hipotecaria, es un acto jurídico simulado, por tanto nulo, al igual que las inscripciones registrales de las Partidas Electrónicas N° 11147745, asiento N° C0002 y N° 11147713, asiento N° 0006.
9. Ahora bien, teniendo en cuenta que el acto simulado es un negocio ficticio querido y realizado por las partes para engañar a terceros, pero no para que produzca efectos entre ellas, la prueba principal del carácter simulado del acto jurídico, es el *contradocumento*, generalmente mantenido en secreto por las partes y destinado a comprobar o reconocer la simulación, en este caso absoluta del acto que contiene. El otorgamiento del contradocumento puede ser *“simultáneo con el acuerdo simulatorio o con anterioridad o con posterioridad a este; puede consistir en un documento privado o público (cuando es posible en la simulación lícita), en comunicaciones cursadas entre los simulantes. Debe contener una explicación de cuál es el verdadero carácter del acto jurídico.”* (Torres Vásquez, 2021. pág. 1152).
10. En el caso concreto, la parte demandante pretende que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública N° 4328 de fecha 17 de octubre del 2014, sobre Compraventa de bien inmueble (tienda y sótano) y



constitución de garantía hipotecaria; accesoriamente la nulidad de las inscripciones registrales de las Partidas Electrónicas N° 11147745, asiento N° C0002, y N° 11147713, asiento N° 0006; debido a que la compraventa de los bienes inmuebles a que se refiere, ubicados, uno en el Primer Nivel – Sección 33 – Tienda A, de 78.36 m², y otro en el sótano, denominado como Sección 01 – Sótano A – Sección 01, de 110.03 m², ambos ubicados en Jr. Santa Teresa de Journet N° 424 de esta ciudad(en adelante la compraventa); es un acto jurídico que adolece de simulación absoluta.

11. En ese orden de ideas, es necesario verificar si el acto jurídico cuya nulidad se pretende, cumple con los elementos estructurales o requisitos de la simulación, vale decir: i) acto jurídico, ii) acuerdo simulatorio y iii) fin de engañar; así como la prueba respectiva.
12. En relación al acto jurídico, conforme a la citada Escritura Pública Pública N° 4328 de fecha 17 de octubre del 2014, sobre la compraventa cuya simulación se pretende, se aprecia que mediante minuta N° 3833 de fecha 09 de octubre del 2014 (inserta en la citada escritura pública), la empresa Salas Constructora E.I.R.L., representada por su gerente general Roger Chunque Salas, en calidad de vendedor y de la otra parte, en calidad de compradora, la empresa Inversiones Rodríguez S.A.C., representada por su gerente general Rocío López Rodríguez, celebran la compraventa, por la suma de US\$ 187, 354.00, a ser pagado de la siguiente manera:

“CUARTA: (...) El comprador declara haber cancelado con recursos propios la suma de US\$ 74, 941.60 dólares americanos a la vendedora con anterioridad a la firma de la presente minuta sin más constancia que sus firmas puestas al final de la misma. El saldo restante del precio pactado será cancelado a la firma de la Escritura Pública mediante préstamo con garantía hipotecaria que proporciona el BBVA Banco Continental por la suma de US\$ 112, 412.40 dólares americanos al comprador, el cual



será desembolsado a la firma de la escritura pública a través de la entrega de un cheque de gerencia no negociable por la suma de 112, 412.40 dólares americanos al comprador, girado a nombre de la vendedora”.

13. En el Inserto 2 del citado instrumento público (folio 15), se advierte que las partes contratantes han efectuado las operaciones bancarias correspondientes, para el pago del valor de los bienes inmuebles, tal como sigue:

“Traspaso de cuenta a cuenta. Cajamarca, 16-10-2014.- sírvase tomar nota de las siguientes operaciones que hemos efectuado de acuerdo a sus instrucciones. - Cuenta: 0011-0248-22-0200151185.- Divisa: Dólares US.- Titular: Inversiones López Rodríguez SAC.- Concepto.- Cargo por traspaso.- Importe: 112.412.00.- USD.- Ref: OMP025839 Salas Constructora.- ITF: C/C. 5360 USD.- Cuenta: 0011-0248-25-0200029754.- Divisa: Dólares US.- Titular: Salas Constructora EIRL.- Concepto: Abono por traspaso.- Importe 112.412.00 USD.- Fef: Inversiones López Rodríguez SAC.- ITF: C/C 5.60 USD.- Señor (es) Inversiones López Rodríguez SAC.- (...)- Clave: B503/6W1C/P015839.- Of. Quinde.

BBVA Banco Continental. - RUC: 20100130204.- Cajamarca 13-10-2014.- US\$74, 941.60.- N. 00000223 8 011 2480900000021 27.- Páguese a la orden de: Salas Constructora EIRL. - Setenta y cuatro mil novecientos cuarenta y un 60/100 Dólares americanos. - Cheque de gerencia no negociable. - (...).”

14. Asimismo, en la conclusión de la escritura pública, el Notario Público Flaminio Gilberto Vigo Saldaña, deja constancia y fe, de que los contratantes se afirmaron y ratificaron en su contenido, firmándola y estampando sus huellas digitales en su presencia; declarando el representante de la vendedora, que ha recibido a su satisfacción la totalidad del precio pactado por el inmueble, US\$ 187, 354.00 Dólares americanos, de la siguiente manera: *“El monto de US\$ 112, 412.00 mediante traspaso de cuenta a cuenta, según el Boucher que es insertado en la presente y el monto de US\$ 74, 941.60 mediante cheque de gerencia no negociable*



girado a nombre de la vendedora, bastando como constancia de este último el cheque que es insertado en la presente; por lo que el precio de la venta de los inmuebles se encuentran totalmente cancelado a satisfacción de la vendedora y que tienen efectos cancelatorios”.

15. De lo reseñado, se concluye que tanto la empresa demandante, cuanto la empresa demandada, han manifestado su voluntad de celebrar la compraventa, cumpliendo con los requisitos exigidos por ley⁴, verificándose la validez del acto jurídico, pues se ha realizado la identificación de los bienes enajenados, la transferencia de la propiedad y el pago del precio.
16. En cuanto al acuerdo simulatorio, se debe verificar si las partes reconocen que el acto es solamente aparente o diferente al que aparece en el documento que lo contiene; teniendo lugar el contradocumento, si es que éste consta por escrito. Frente a su inexistencia o imposibilidad de presentarlo, la simulación se probará con cualquier otro medio probatorio aportado, que conduzca al juzgador a la certeza de la insinceridad del acto.
17. Al respecto, la prueba de la simulación del acto jurídico de compraventa, la constituiría el documento denominado “Acuerdo de Partes” de fecha 16 de octubre del 2014 (folios 16 a 17), cuyo contenido es el siguiente:

“Primero-antecedente. - Que, con fecha 09 de octubre del 2014 las partes intervinientes en la introducción celebraron una minuta de compraventa de las propiedades ubicadas en A) Sección 33 – Tienda A/primer piso Jr. Santa Teresa de Journet Num. 427-429-431-433-435-439-441-443-447-451 zona la Alameda, del distrito,

⁴ **Artículo 140 del Código Civil.** - 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.



provincia y departamento de Cajamarca, el derecho de propiedad a su favor se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11147745 del registro de predios de los Registros Públicos de Cajamarca, zona registral N° II – Sede Chiclayo. B) Sección 1- Sótano A Jr. Santa Teresa de Journet Num. 427-429-431-433-435-439-441-443-447-451 zona la Alameda, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, el derecho de propiedad a su favor se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11147713 del registro de predios de los Registros Públicos de Cajamarca, zona registral N° II – Sede Chiclayo; **la misma que va ser elevada a Escritura Pública el 16 de octubre de 2014, ante Notario Público de Cajamarca Dr. Flaminio Vigo Saldaña.**

Segundo. – *Mediante el presente documento las partes indican que dicha transferencia indicada en la cláusula primera es una **simulación de acto jurídico, hasta encontrar a un mejor comprador y cancele efectivamente el precio del mercado. Una vez encontrado dicho comprador Inversiones López Rodríguez SAC, realizará la transferencia de compraventa conforme lo establece el código civil.***

Tercero. – *Que, de la compraventa indicada en la cláusula primera, se está financiando con el BBVA Banco Continental, dicho monto será repartido entre ambas partes para Inversiones López Rodríguez SAC, la suma de S/ 90, 000.00 nuevos soles y para Salas Constructora E.I.R.L., la suma de S/ 202, 320.00 nuevos soles. **Asimismo las partes indican que con respecto a la inicial de la compra venta elevado a escritura pública el 16.10.2014 de los inmuebles indicados en la cláusula primera, no se realizado ningún pago a Salas Constructora E.I.R.L.***

Cuarto. – *Que Salas Constructora E.I.R.L., da la preferencia de compra de las propiedades indicadas en la cláusula primera, por el monto que crea conveniente a Inversiones López SAC, hasta en un plazo de 6 meses, en caso de no optar por la compra Inversiones López SAC, dentro del plazo establecido está obligada a realizar la transferencia al nuevo comprador.” (Resaltados agregados).*



18. Sobre este medio probatorio, que constituye el argumento central de la apelación, así como del análisis de los demás medios probatorios actuados en el proceso, se puede determinar lo siguiente:

18.1. Ha sido otorgado el 16 de octubre del 2014, por lo que es posterior a la minuta de compraventa fecha 09 de octubre del 2014, mediante la cual las empresas demandante y demandada, convinieron enajenar los bienes inmuebles (tienda y sótano ubicados en Jr. Santa Teresa de Journet N° 424 de esta ciudad); la cual debía ser elevada a Escritura Pública el 16 de octubre del 2014.

18.2. La cláusula segunda del “contradocumento”, indicaría la simulación del acto jurídico de compraventa, contenido en la antes referida minuta, que debía elevarse a Escritura Pública el 16 de octubre del 2014 (pero en realidad se formalizó el 17 de octubre de 2014); en señal de conformidad con la simulación, las partes del contrato de compraventa y del contradocumento, hacen constar las firmas de los representantes legales de ambas empresas en el documento “Acuerdo de Partes”; especificando que la simulación tiene lugar *“hasta encontrar a un mejor comprador y cancele efectivamente el precio del mercado”*; incluso se acuerda dar preferencia a *“Inversiones López SAC, hasta en un plazo de 6 meses, [en caso de no] optar por la compra”*, de no ser así: *“Inversiones López SAC, [dentro del plazo establecido] está obligada a realizar la transferencia al nuevo comprador”*.

18.3. De lo antes señalado, se colige que la finalidad de la simulación era: *“encontrar un mejor comprador que cancele el precio [de los inmuebles] del mercado”*, como ha sido recalcada en los argumentos de la demanda⁵; pero tal objeto de la simulación, no resulta ser objetivo y no se condice con los

⁵ Ver folios 29.



demás términos del Acuerdo, como son los que aparecen en la tercera y cuarta estipulación, los que, evidentemente no se llevaron a cabo; por lo que, el citado contradocumento denominado “Acuerdo de Partes”, no es suficiente para justificar la celebración “en apariencia”, del acto jurídico cuya nulidad se pretende.

Resulta ilógico que, siendo la demandante una empresa dedicada a la construcción de edificios para su posterior venta por departamentos, se haya visto obligada a realizar todos los artificios que alega la demandante y otros que se proyectaron (tercera estipulación), para poder obtener un mejor precio de venta por los inmuebles sub-materia; ya que, bien podía ofertarlos al mercado eligiendo la mejor oferta. No se justifica que una empresa de tales características, tenga que recurrir a “simular” compraventas con préstamos bancarios y con garantía hipotecaria, de bienes inmuebles de su propiedad, los que justamente, quedarían afectados con dichas garantías; tampoco que sea necesario convenir con otra empresa (la demandada), a fin de que ésta asuma la deuda, mientras que el desembolso de los préstamos, debía ser entregado en su totalidad a la vendedora y que ésta no entregue el bien, a pesar de que el precio de venta de los inmuebles sub-materia, señalado en el contrato de compraventa elevado a escritura pública e inscrito en los Registros Públicos, fue totalmente pagado.

Al respecto, en la audiencia de vista de la causa, el abogado de la parte demandante (apelante), durante su informe, sostuvo que la intención del acto simulado *“era obtener liquidez para la demandante, por parte del BBVA Banco Continental”*, debido a que por aquella época –año 2014-, la demandante Salas Construcción E.I.R.L. no contaba con la liquidez suficiente para sus inversiones, optando por obtener un crédito



hipotecario, a través de la hoy demandada Inversiones López Rodríguez. Tal explicación del abogado de la demandante, implica que el engaño no habría estado dirigido a la obtención de “un mejor comprador y mejor precio” de los inmuebles sub-materia (tiendas y sótano), sino hacia el Banco BBVA, para que la demandante pueda obtener la liquidez que necesitaba. Empero, si esta fue la real intención, no se hizo tal precisión en el mencionado Acuerdo de Partes y no obra medio probatorio alguno que lo acredite; menos aún, cuando las partes codemandadas en este proceso, no han ratificado la versión de la demandante y teniéndose que la carga de la prueba⁶ recae en quien afirma los hechos en su demanda, no puede validarse el denominado Acuerdo de Partes, como el contradocumento pertinente e idóneo para acreditar que el contrato de compraventa con garantía hipotecaria de folios 11 a 15 vuelta, es en realidad un acto que adolece de simulación absoluta.

18.4. Por otro lado, si bien en la cláusula tercera del Acuerdo de Partes, se indica que la demandada debía obtener otro financiamiento del BBVA Banco Continental y que el monto así obtenido: *“será repartido entre ambas partes para Inversiones López Rodríguez SAC, la suma de S/ 90, 000.00 nuevos soles y para Salas Constructora E.I.R.L., la suma de S/ 202, 320.00 nuevos soles”*; dicho acuerdo no se cumplió, al menos no existe prueba al respecto en el proceso. Por lo que, siendo la intención oculta de la simulación, la de *“encontrar un mejor comprador y cancele el precio del mercado”* de los inmuebles, tampoco el referido acuerdo resultaría necesario ni favorable a los intereses de la empresa demandante ni de la demandada; en tanto que los inmuebles

⁶ **Artículo 200 del Código Procesal Civil.** - Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.



quedaban hipotecados en garantía del pago del préstamo bancario, así como de sus respectivos intereses y demás cargos.

18.5. El Acuerdo de Partes también señala: *“con respecto a la inicial de la compraventa la cual sería elevada a escritura pública el 16 de octubre del 2014, no se ha realizado ningún pago a la demandante Salas Constructora E.I.R.L.”* (Resaltado agregado). Con ello se acreditaría que no existió pago alguno, diferente al desembolso por el préstamo hipotecario, a la firma de la escritura pública N° 4328 materia de nulidad; sin embargo, el Notario Público Flaminio Gilberto Vigo Saldaña, ante quien se elaboró el instrumento público cuestionado, ha dejado constancia y fe, de la forma de pago de la cuota inicial, esto es, que se realizó mediante traspaso de cuenta a cuenta y por boucher de pago, insertando los documentos de pago en la Escritura Pública; por lo que, el notario por el oficio que desempeña y encontrándose investido de fe pública, ha otorgado seguridad jurídica a los actos jurídicos que ante él se realizaron; específicamente a la forma de pago, que también se corrobora con la copia del Boucher por el monto de US\$ 74, 941.60 a nombre de Salas Constructora E.I.R.L. (cuota inicial) y boucher por el importe de US\$ 112, 412.00 a nombre de Inversiones López Rodríguez S.A.C., que acredita el desembolso efectuado por el Banco BBVA, para la cancelación del precio de venta; montos que sumados, evidencian el pago total del precio de los inmuebles a que se refiere la compraventa celebrada (folios 03 a 04), a la demandante vendedora.

18.6. Respecto a la preferencia de compra, estipulada en el Acuerdo de Partes, evidentemente no podía materializarse, toda vez que, las empresas que son parte de este proceso, celebraron la compraventa de los bienes inmuebles tienda y sótano ubicados en Jr. Santa Teresa de Journet



de esta ciudad de Cajamarca, no solo mediante la minuta antes señalada, sino además, que ésta fue elevada a escritura pública e inscrita en los Registros Públicos, por lo que, no tenía ninguna relevancia otorgarle una preferencia de compra.

19. El otro elemento de la simulación del acto jurídico lo constituye “el fin de engañar a terceros”; en este caso, siguiendo lo expuesto en el Acuerdo de Partes, el tercero vendría a ser “un mejor comprador” que pagara un precio mejor al contenido en la compraventa cuya nulidad se pretende; sin embargo, como se precisó en los considerandos precedentes, no se verifica tal intención, como razón valedera para lograr dicho fin, debido a que estando los bienes inmuebles dentro del mercado, existía la posibilidad de ofertarlos y transferirlos a quien pudiera ofrecer, en efecto, un mejor precio de mercado.
20. Respecto a lo alegado por la parte demandante, en relación a que nunca hubo transferencia física de los inmuebles a la parte demandada, lo cual acreditaría que el contrato de compraventa fue una simulación; se debe señalar que tal afirmación se desvirtúa con la carta notarial⁷ de fecha 02 de diciembre del 2015, medio probatorio que no ha sido valorado en la sentencia apelada; lo cual no es óbice para que sea valorado en esta instancia, ya que ha sido debidamente admitido al proceso⁸. Con la referida carta notarial, la demandada requiere a la parte actora, el inmediato desalojo de los bienes inmuebles objeto de la venta, precisando que la demora en la entrega, obedeció a que faltaban algunos acabados y que aún no se había concluido con el trámite de subdivisión ante registros públicos. En la carta se recalca: *“que se ha efectuado la totalidad del pago mediante hipoteca confeccionada a favor del Banco Continental, por lo que no existe razón de que aún lo siga conduciendo y*

⁷ Folio 51 a 52

⁸ Folios 154 a 155.



usufructuando mientras que mi empresa viene pagando las cuotas pactadas entre la entidad bancaria y mi representada, conforme se acredita con los documentos a los que hago mención. (...)”.

21. El citado documento notarial denota que la parte demandada Inversiones López Rodríguez S.A.C., ha venido efectuado el pago de la hipoteca que suscribió con el Banco BBVA para materializar el pago del precio de la compraventa, lo cual no ha sido contradicho por la parte demandante ni menos ha acreditado su inexactitud. Tampoco la parte demandante ha acreditado con algún medio de prueba, que la hipoteca esté siendo pagada por la empresa Salas Constructora E.I.R.L., lo que podría acreditar el interés de dicha demandante, por evitar que los inmuebles se vean ejecutados en pago de la hipoteca y que, en realidad, la alegada simulación, tuvo como real intención, el obtener liquidez a favor de la demandante, debido a las obligaciones que tendría que pagar en el año 2014 y a la iliquidez que atravesaba.

22. De otro lado, es preciso resaltar que con Carta Notarial de fecha 23 de noviembre del 2015 (folio 43 a 44), la demandada requiere al hoy demandante, la inmediata desocupación y entrega del inmueble ubicado en Jr. Rodríguez Urrunaga N° 180-186-188 y 196, esquina con calle 3 – de esta ciudad de Cajamarca (producto de otra compraventa habida entre las mismas partes); y en respuesta a esta carta notarial, la empresa demandante, le remite la Carta Notarial de fecha 30 de noviembre del 2015 (folio 45 a 46), refiriendo que nunca se le canceló la inicial de dicho inmueble, agregando que prestó a Inversiones López Rodríguez la suma de S/ 90, 000.00 y que, mientras no pague todas sus deudas, continuará en la posesión del indicado inmueble. Lo que denota la existencia de relaciones comerciales entre las mismas partes de este proceso, aún posteriores a la suscripción del acto jurídico cuya nulidad es



materia de este proceso e incluso, posteriores al incumplimiento del alegado Acuerdo de Partes.

23. De todo lo antes expuesto, se concluye que la compraventa contenida en la Escritura Pública N° 4328, de fecha 17 de octubre del 2014, no adolece de la causal de nulidad por simulación absoluta, conforme al inciso 5 del artículo 219 del Código Civil; por el contrario, es válida, cumple con los elementos esenciales del acto jurídico previstos en el artículo 140 del Código Civil, en tanto los representantes de las empresas han convenido celebrar la compraventa de los bienes: “i) Una tienda ubicada en el Primer Nivel – Sección 33 – Tienda A, de 78.36 m², Jr. Santa Teresa de Journet N° 424, inscrita en la Partida Electrónica N° 11147745 de los Registros Públicos de esta ciudad; ii) Un sótano denominado como Sección 01 – Sótano A – Sección 01, de 110.03 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 111447713 de los Registros Públicos de Cajamarca”; efectuándose el pago⁹ respectivo como ha quedado acreditado en autos, consecuentemente la empresa demandante Salas Constructora E.I.R.L., se ha obligado a transferir la propiedad a la hoy demandada, la misma que ha sido reclamada por Inversiones López Rodríguez S.A.C. mediante carta notarial; ostentando esta última la propiedad.
24. Dicha compraventa, ha sido elevada a instrumento público, sobre el que, el Notario Público ha dado fe notarial de los actos jurídicos realizados por ambas partes, así como de la constitución de hipoteca entre Inversiones López Rodríguez S.A.C. y el Banco BBVA, para cubrir el pago del monto restante del

⁹ Código Civil

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.



precio de venta, luego de pagada la inicial, conforme también da fé el oficio notarial. Consecuentemente, las inscripciones registrales de la compraventa en la Partida Electrónica N° 11147745, N° C0002 y Partida Electrónica N° 11147713, Asiento N° 0006; ambas del registro de Predios de los Registros Públicos de la ciudad de Cajamarca, tienen igual validez y no se encuentran viciadas de nulidad.

25. Por lo expuesto, los argumentos de la apelación devienen en infundados; correspondiendo a este Colegiado en atención a la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y la valoración conjunta de la prueba actuada, confirmar la sentencia venida en grado.

III. DECISION

1. **DECLARAR IMPROCEDENTE** la inhibición del Señor Juez Superior Percy Guillermo Soriano Bazán, para el conocimiento de la presente causa, solicitada por la demandada Rocío López Rodríguez, en su escrito con código 1002-2022.
2. **CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la resolución N° 06 de fecha 14 de octubre del 2020; que resolvió declarar infundada la demanda incoada por Salas Constructora E.I.R.L., contra Inversiones López Rodríguez y Rocío López Rodríguez, sobre nulidad de acto jurídico; con lo demás que contiene.
3. **NOTIFÍQUESE** a las partes procesales, conforme a Ley; **DEVOLVER** el proceso a su juzgado de origen para los fines de Ley. - Juez Superior Ponente: Señora **ALVARADO PALACIOS**.

SS.

ALVARADO PALACIOS

SORIANO BAZÁN



DÍAZ VARGAS

La secretaria de la Sala Especializada Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca CERTIFICA que el voto en singular del señor juez superior SORIANO BAZÁN es el que sigue:

VOTO SINGULAR DEL JUEZ SUPERIOR SORIANO BAZÁN:

El suscrito expresa su adhesión al voto propuesto por mi colega la juez superior Edith Irma Alvarado Palacios de Marín (cual también ha merecido adhesión del juez superior Carlos Díaz Vargas); sin embargo, considero necesario **precisar** lo siguiente:

1. La pretensión principal en el caso de autos, según se encuentra estructurada en la demanda de folios 26 a 34, identifica de manera muy puntual a una *nulidad de acto jurídico por causal de simulación absoluta*¹), concretamente a la “compraventa” contenida en la escritura pública N° 4328, de fecha 17 de octubre del 2014, faccionada en la notaría del doctor Flaminio Gilberto Vigo Saldaña, de esta ciudad. Sin embargo, al ser formulada, **no se ha tenido en cuenta** que esa compraventa²), no es un acto jurídico bilateral aislado –en el que sólo concurren las partes *hoy* en conflicto–, sino que en su génesis se encuentra atado a un mutuo hipotecario –en el que participa también el BBVA Banco Continental– que ha permitido en su conjunto desplegar tanto relaciones jurídicas principales como accesorias, todas interdependientes entre sí, situación que

1 **Código Civil**

Artículo 190. Simulación Absoluta

Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo.

2 Celebrada en relación a los bienes siguientes:

- Sección 33, Tienda A, Primer Piso, Jr. Santa Teresa de Journet N°s 427-429-431-433-435-439-441-443-447-451, Zona La Alameda, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito en la partida electrónica N° 11147745 del registro de predios de los Registros Públicos de Cajamarca, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- Sección 1, Sótano, Jr. Santa Teresa de Journet N°s 427-429-431-433-435-439-441-443-447-451, Zona La Alameda, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito en la partida electrónica N° 11147713 del registro de predios de los Registros Públicos de Cajamarca, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.



objetivamente *ante el número de partes que han tenido intervención* configura un *acto jurídico plurilateral*³), que ante un eventual decaimiento de la relación contractual – sea en parte o sea en el todo–, generará ventajas y desventajas para todos.

2. Ante ese particular contexto, si acaso se introduce como supuesto de decaimiento – nulidad– de la relación jurídico contractual la causal de simulación absoluta, es imprescindible que el *acuerdo simulatorio*, como requisito configurativo de la simulación, **provenga de todas las partes intervinientes**, circunstancia que no ha sido demostrada en este proceso, menos invocada; peor aún, todos los involucrados en la relación contractual no han sido emplazados (no lo ha sido el BBVA Banco Continental⁴), pese a los graves efectos que se podrían derivar de haberse estimado la demanda. En definitiva, la demanda postulada aisló de manera incorrecta a la compraventa, pretendiendo su nulificación, pero sin respeto a la mayor trascendencia y significación de la relación contractual en la que aquella se encuentra inserta, con clara dependencia de otras relaciones jurídicas creadas.
3. En esa medida, el documento denominado “acuerdo de partes”, corriente a folios 16 y 17, es insuficiente para demostrar la nulidad del acto jurídico plurilateral que en rigor aquí se encuentra en tensión. En todo caso, tal documento lo que evidencia, conforme a las expresiones que han utilizado la parte demandante y la parte demandada en libre y consciente voluntad, es la constitución de un negocio del que *se derivan obligaciones diversas*, pero que, dado el objeto litigioso de este proceso nulificadorio, no corresponden ser calificadas jurídicamente ni determinar sus alcances en esta causa.

Juez Superior: señor **Soriano Bazán**.

3 Entendido desde una acepción amplia y no estrictamente limitada, como sucedería, entre otros, para el caso del acto jurídico de asociación, en donde existe un común núcleo de intereses e intervienen más de dos partes.

4 Lo que podría dar lugar a una nulificación de actuados; no obstante, se hace innecesaria una declaración en ese sentido, al ser patente la ausencia de acuerdo simulatorio, optando por economía y celeridad procesal por el pronunciamiento de mérito.

