



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



OSWALDO BENITO CONDORI CANAZA
MAURICIO MATEO OROS CUTY Y OTROS
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
JUEZA 10JEC: ZORAIDA JULIA SALAS FLORES
ESPECIALISTA LEGAL: ALEXANDER GILDO GUTIÉRREZ CHALCO

CAUSA N. ° 00525-2017-0-0401-JR-CI-10

SENTENCIA DE VISTA N.° 269-2022

RESOLUCIÓN N.° 66 (SIETE-1SC)

Arequipa, dos mil veintidós,
junio veintiuno.

VISTOS:

En audiencia pública virtual; viene en grado de apelación con efecto suspensivo, la **sentencia número cincuenta y uno guión dos mil veintiuno**, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, que obra de folios novecientos cuarenta y uno a novecientos cuarenta y cinco, que resuelve: **Infundada** la demanda de la página cuarenta y uno y siguientes, subsanada en el escrito de la página noventa y seis y ciento siete y siguientes: interpuesta por **Oswaldo Benito** Condori Canaza, sobre nulidad de acto jurídico y otros, en contra de Valeriana Petronila Medina de Montesinos, Estefanía Marina Oros Cutí, Mauricio Mateo Oros Cutí y Leonarda Huamani Huilca, con todo lo demás que contiene; y,

CONSIDERANDO:

I.- ANTECEDENTES

1.- De la demanda (fojas cuarenta y uno).- La demandante solicita se declare la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública N.° 420, de fecha cuatro de abril de dos mil siete; la Escritura Pública N.°979, de fecha diecisiete de julio de dos mil siete; y Escritura Pública N.° 1388, de fecha quince de diciembre de dos mil once; todos por las causales de fin ilícito y simulación absoluta; y en forma acumulativa accesoria la nulidad absoluta de la inscripción Registral en los asiento N.° C00003, N.° B00003 y N.° C00004 de la Ficha Registral N.° 00109191, trasladada a la Partida Registral N.° 01130252 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° XII Sede Arequipa. Señala que el inmueble N.° 310 de la calle Puente Bolognesi, es de su propiedad y de su esposa, porque lo compraron de sus anteriores propietarios, Carlos Javier Chávez Medina y su esposa, como consta en la Escritura Pública N.° 1699, del dieciocho de agosto de dos mil cuatro, y



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



que Mauricio Mateo Oros Cutí y Leonarda Huamani Huilca, los sorprendieron con una demanda de reivindicación, pidiendo que se les entregue el inmueble ubicado en la calle Puente Bolognesi N.º 310, por haberlo comprado de Estefanía Oros Cutí. Manifiesta que inicialmente, el inmueble N.º 310 de la calle Puente Bolognesi, fue de propiedad de Carlos Leonardo Medina Valdivia y Manuela Gómez Cano; quienes el quince de mayo de mil novecientos noventa y uno, lo vendieron a Carlos Javier Chávez Medina, como consta en la Escritura Pública N.º 602, inscrita en Registros Públicos. Agrega que el catorce de julio de mil novecientos noventa y dos, Manuela Gómez Cano de Medina, falleció intestada, y no podía dejar como herencia el bien, porque lo vendió en vida; sin embargo, Valeriana Petronila Medina Gómez, a sabiendas de que su madre ya no era dueña del bien, se hizo declarar heredera, por lo que supuestamente le correspondería el 6.25% del inmueble de la calle Puente Bolognesi N.º 310, el cual luego lo vendió a Estefanía Marina Oros Cutí. Señala el demandante que luego de ello, Estefanía Oros lo vendió a su hermano, Mauricio Mateo Oros Cutí y Leonarda Huamani Huilca; quienes lo convirtieron en zaguán.

2.- De la resolución impugnada (fojas novecientos cuarenta y uno).- La jueza de la causa señala en la impugnada que del contenido de la Partida Registral N.º 01130252 (antes ficha N.º 109191) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XII, sede Arequipa (páginas cincuenta y siete a ochenta y seis), en específico del asiento N.º 001, rubro B, descripción del inmueble; se evidencia que el inmueble inicialmente tuvo un área de 568.63 metros cuadrados, y era denominado como “casa N.º 308 de la calle del Puente Bolognesi de esta ciudad”, para después señalar que “esta finca ubicada en la calle Puente Bolognesi, de esta ciudad, está signada con los números 306, 308, 310 y 310-A”. Agrega la juzgadora que después de un asiento, en el mismo rubro, consta: “Con la independización de 121 metros cuadrados en la ficha N.º 99459, el inmueble inscrito en esta partida, ha quedado reducido al área de 348.13 metros cuadrados (...) Arequipa, del tres de junio de mil novecientos noventa y dos”; en tanto en el rubro C) Títulos de Dominio (página sesenta y tres) consta que: “parte de esta finca o sea la signada con el N.º 310-A, con un área de 121 metros cuadrados que comprende una habitación que sirve de tienda a la calle, y dos pequeñas habitaciones contiguas a la misma, con un pequeño patio y cocina (...), han pasado a ser de propiedad de doña Doris Medina Gómez (...) y de Alberto Néstor Galatti (...) consta de la Escritura Pública (...) de 05 de setiembre de mil novecientos sesenta y dos (...), con la anotación marginal: se ha independizado el área de 121 metros cuadrados en la ficha N.º 99459 del Registro de Propiedad Arequipa, tres de junio de mil novecientos noventa y dos. Del mismo modo, consigna la juzgadora que, en la Partida Registral N.º 01121956, (antes ficha N.º 99459) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XII sede Arequipa, si bien en el asiento dos del mismo rubro se consigna “El inmueble inscrito en esta ficha se halla ubicado en la calle Puente



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



Bolognesi 310 - 310-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa, tal como se aprecia del certificado de nomenclatura vial Áreas de Recaudación Pública y Numeración N.º 085-00MPA-C.1.EP (...), de fecha once de octubre del año dos mil (...) Arequipa, diecinueve de octubre del año dos mil” y que en el asiento N.º 00003 del Rubro Cancelaciones (página noventa) se consignó: “lo correcto es calle Puente Bolognesi N.º 310 310-A del Cercado (...) Arequipa, nueve de noviembre de dos mil uno”; también es verdad que en el asiento N.º B0003 del rubro descripción del inmueble, consta que el predio inscrito en esta partida se encuentra ubicado en la calle Puente Bolognesi N.º 310-A, distrito del Cercado, provincia y departamento Arequipa; según consta del certificado de numeración N.º 144-2008-MPA/GDU/SGOPEP/EP, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil ocho, expedido por el ingeniero Estuardo Tello Pereyra gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Arequipa (...) Arequipa, 14 de noviembre de dos mil ocho. Por ello la jueza de la causa concluye que el inmueble que adquirieron los demandantes, solo contaba desde un inicio con un ingreso, y no con dos (310 y 310-A), como pretenden establecer en la demanda. Así también, señala que el área remanente establecida en 358.13 metros cuadrados, corresponde a la Calle Puente Bolognesi N.º 306, 308 y 310, Cercado. Según esto, se señala en la impugnada que conforme a la cláusula primera de la Escritura Pública N.º 1699, de dieciocho de agosto de dos mil cuatro (página seiscientos treinta y seis a seiscientos treinta y ocho), los vendedores Carlos Javier Chávez Medina y Giovanna Miluska López Neira de Chávez, afirman ser propietarios de un inmueble urbano ubicado en calle Puente Bolognesi N.º 310 – 310-A distrito, provincia y departamento Arequipa, el mismo que consta de 121 metros cuadrados, y se encuentra inscrito en la ficha N.º 99459, dando origen a la Partida Registral N.º 01121956 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XII, sede Arequipa; y en la cláusula segunda consta que lo dan en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores (Oswaldo Benito Condori Canaza y su cónyuge), también es verdad que dada la conclusión establecida, que lo que fue materia de transferencia es el inmueble ubicado en la calle Puente Bolognesi N.º 310-A distrito, provincia y departamento Arequipa; concluyendo que carece de sustento lo alegado por el demandante como hecho configurador de la causal de fin ilícito, más si no ha logrado acreditar con los medios de prueba ofrecidos, la existencia de un acuerdo deliberado entre las partes que otorgan el acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 420, de fecha cuatro de abril de dos mil siete. En cuanto a la simulación absoluta, manifiesta que la parte demandante no ha logrado acreditar en forma fehaciente la concurrencia de los tres presupuestos: disconformidad entre la voluntad real y la manifestación; concierto entre las partes para producir el acto simulado y el propósito de engaño; pues de la prueba actuada y lo actuado en el expediente, no se permite formar convicción respecto de la existencia de simulación de acto jurídico alguna.



3.- Del Recurso de apelación (fojas novecientos setenta y tres).- El apelante en su recurso solicita que la impugnada sea anulada, o revocada, y reformándose se declare fundada la demanda; señalando que la recurrida carece de un razonamiento decisorio por parte del A quo, ya que el hacer referencia a algunos antecedentes fácticos y hacer una escueta mención a la sentencia recaída en el Expediente N.º 05972-2004-0-0401-JR-Cl-09, refiriéndose únicamente a la fecha en la que fue expedida; bajo ningún punto de vista puede ser considerado como una motivación suficiente. Sostiene el apelante que es propietario del inmueble ubicado en la Calle Puente Bolognesi N.º 310 y 310-A, y que lo adquirieron mediante Escritura Pública N.º 1699, de dieciocho de agosto de dos mil cuatro, de su anterior propietario, Carlos Javier Chávez Medina y Giovanna Miluska López Neyra, inscrita en la Ficha N.º 99459, que dio origen a la Partida Registral N.º 01121956 del Registro de predios de los Registros Públicos de Arequipa. Señala que referencia a algunos antecedentes fácticos y hacer una escueta mención a la sentencia recaída en el Expediente N.º 05972-2004-0-0401-JR-Cl-09, refiriéndose únicamente a la fecha en la que fue expedida; bajo ningún punto de vista puede ser considerado como una motivación suficiente, agregando que los demandados han sido declarados rebeldes, por lo que existe una presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos.

II.- CUESTION CONTROVERTIDA

Compete a esta instancia determinar si la impugnada contiene errores de hecho y de derecho que contravengan el debido proceso, o afecten la tutela jurisdiccional y la debida motivación de las resoluciones judiciales; y de ser así, si corresponde su anulación o revocación; estableciendo previamente para ello si se valoraron debidamente los medios probatorios presentados.

III.- VALORACIÓN

3.1.- En camino a la resolución materia de controversia, previamente se señala: 1) Los medios de prueba constituyen datos empíricos que poseen información relevante sobre los hechos de la litis. En otras palabras, los medios probatorios se definen en primer término por sus cualidades cognoscitivas, de las cuales las partes pueden hacer uso para convencer al juez, y éste puede emplear para fundar su fallo¹. En base a ello, puede sostenerse que la finalidad de la prueba es alcanzar la verdad tras la litis, con relación a las alegaciones que las partes hagan; de conformidad con lo previsto en el artículo 188 del Código Procesal Civil. 2) En cuanto a las causales de nulidad del acto jurídico, éstas se encuentran contempladas en el artículo 219 del Código Civil, siendo una de ellas el fin ilícito, que se entiende como aquella que en su aspecto subjetivo (motivo) sea ilícita por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. La Casación N.º

¹Meneses, Claudio. Fuentes de prueba y Medios de prueba en el Proceso Civil. REVISTA IUS ET PRAXIS - AÑO 14 - N° 2, Chile, 2008.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA PRIMERA SALA CIVIL



1011 -97-Lima, ha determinado al respecto, que *“el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito. Esta norma hace alusión a la finalidad del acto jurídico, la misma que exige que sea lícito, pues éste no puede servir de instrumento para realizar efectos antisociales”*. Para mayor claridad, recordemos también la Casación N.º 2988-99 Lima, la cual refiere que: *“Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (iuscogens), especialmente aquéllas que tipifican un ilícito penal, y que, para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto”*.

3.2.- Dicho lo anterior, del recurso interpuesto por el demandante, se tiene que éste señala que la recurrida carece de un razonamiento decisorio por parte del A quo, ya que hace referencia a algunos antecedentes fácticos, haciendo una escueta mención a la sentencia recaída en el Expediente N.º 05972-2004-0-0401-JR-Cl-09, refiriéndose únicamente a la fecha en la que fue expedida; lo que bajo ningún punto de vista puede ser considerado como una motivación suficiente. Al respecto, se precisa: 1) El Tribunal Constitucional, en la sentencia dada en el Expediente N.º. 01858 2014-PA/TC, refiriéndose a la jurisprudencia constitucional, ha establecido que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial, la cual garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso. Así expuesto, dado que el apelante ha sostenido en su recurso que la apelada carecería de razonamiento decisorio y de motivación suficiente; corresponde a este Colegiado analizar los sustentos fácticos y jurídicos de la sentencia emitida en primera instancia. 2) En tal sentido, observando que el apelante cuestiona el desarrollo de los antecedentes fácticos efectuado por la juzgadora, ha de recordarse que los hechos consignados en la sentencia son esencialmente extraídos de los actuados del proceso; tanto de los escritos presentados por las partes, como de los medios probatorios con los que sustentan sus aseveraciones. Así entonces, un desarrollo fáctico implica un ejercicio analítico y crítico por parte del juzgador, haciendo uso en esta actividad, de la lógica y la razón, a fin de encontrar en esos hechos la verdad, lo real. Por ende, un desarrollo fáctico resulta fundamental, para luego encontrar el vínculo que une a los hechos con lo jurídico.

3.3.- Ahora, si éste es el derrotero, a la revisión de la sentencia apelada, encontraremos que la juzgadora en el considerando cuarto de la sentencia, realiza un recuento del contenido de las partidas registrales obrantes en autos (de fojas cincuenta y siete a noventa y dos), y de los hechos inscritos en ellas. En este camino, a la vista de los mismos documentos, este Colegiado coincide en la necesidad de tal análisis, en tanto, en dichas partidas queda claramente determinado el bien materia de litis, y si en realidad, es o no, de propiedad del demandante; y que resulta ser la razón de



su pretensión de nulidad. En tal sentido, se establece: **1)** A folios sesenta y tres, en el rubro títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 01130252, que contenía inicialmente el bien inmueble de 578.63 metros cuadrados; se encuentra consignado que parte del mismo se independizaba en la Ficha N.º 99459, para dar lugar a una finca signada con el N.º 310-A, con un área de 121.00 metros cuadrados, y que comprendería una habitación que sirve de tienda a la calle, y dos pequeñas habitaciones contiguas a la misma, con un pequeño patio y cocina; área que pasaba a ser propiedad de Doris Medina Gómez y Alberto Néstor Galatti, en mérito a la escritura pública del cinco de setiembre de mil novecientos sesenta y dos. Asimismo, de la Partida Registral N.º 01121956, originada en la Ficha N.º 99459, se observa con claridad, como manifiesta bien la juzgadora, que si bien se identifica al bien inmueble materia de litis, como el ubicado en la calle Puente Bolognesi N.º 310 - 310-A, en el asiento N.º B0003 del rubro descripción del inmueble; se tiene que el bien se ubica en la calle Puente Bolognesi N.º 310-A. **2)** Por otro lado, no puede pasarse por alto, como un dato esencial para dilucidar la controversia; que en la escritura de compraventa N.º 602 (folios seiscientos veintitrés), los vendedores del predio señalan que las características del inmueble que transfieren, se encuentran descritas en el **tomo N.º 205, folio N.º 414, asiento N.º 10, de la Partida N.º XXXVII**; lo cual coincide plenamente con lo consignado en el rubro títulos de dominio, de la Partida Registral N.º 01130252, en el que se deja sentada la independización del área de 121 metros cuadrados, y que hace referencia al **As. 10, Fs. 414, Tm 205**; como bien ha sostenido la juzgadora a fojas novecientos cuarenta y nueve. Así expuesto, la relación fáctica extraída de las partidas registrales y escrituras que hace la jueza de la causa en la apelada, conllevan, de una manera lógica y congruente, a la conclusión final de que, lo que en verdad fue objeto de transferencia entre Carlos Javier Chávez Medina y Giovana López Neira, y el demandante, Oswaldo Benito Condori Canaza; es el área de 121 metros cuadrados, signado como Puente Bolognesi N.º 310-A (de un solo ingreso); y no como sostiene éste último en la demanda; lo que por cierto, también guarda coherencia con lo descrito en la transcripción del acta de inspección judicial en el inmueble, de fojas novecientos veintiuno y siguientes. Así entonces, conviniendo este Colegiado, en la pertinencia del análisis fáctico y probatorio realizado en la apelada, puede concluirse que lo razonado por la jueza respecto a la inexistencia de la causal de fin ilícito, es adecuado, debiendo desestimarse lo alegado por el apelante al respecto.

3.4.- Por último, en cuanto a la referencia escueta, que el apelante dice que la juzgadora hizo, con relación al Expediente N.º 05972-2004-0-0401-JR-Cl-09, sobre reivindicación; y que daría paso a la existencia de simulación absoluta en los actos jurídicos materia de nulidad; este Colegiado coincide con lo argumentado por la juzgadora, en tanto manifiesta que en tal expediente no se ha definido cómo es que dicha situación se habría producido; sin contar, además de esto, que el expediente



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



nunca fue ofrecido como medio probatorio por la parte demandante, por lo que no existiría motivo para ser valorado, o referido en la sentencia. Siendo así, el cuestionamiento hecho por el apelante en relación a ello, también carece de sustento; coligiendo de todo lo expuesto en este análisis valorativo, que la sentencia contiene una debida motivación, y que ha sido emitida conforme al debido proceso, por lo que deberá ser confirmada en todos sus extremos.

Razones por las cuales: **CONFIRMARON** la **sentencia número cincuenta y uno guión dos mil veintiuno**, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, que obra de folios novecientos cuarenta y uno a novecientos cuarenta y cinco, que resuelve: **Infundada** la demanda de la página cuarenta y uno y siguientes, subsanada en el escrito de la página noventa y seis y ciento siete y siguientes: interpuesta por **Oswaldo Benito** Condori Canaza, sobre nulidad de acto jurídico y otros, en contra de Valeriana Petronila Medina de Montesinos, Estefanía Marina Oros Cutí, Mauricio Mateo Oros Cutí y Leonarda Huamani Huilca, con todo lo demás que contiene; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Zamalloa Campero.**

Sres.:

Yucra Quispe

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez