



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

1 de 19

DEMANDANTE: VALENCIA ZAPATA, AGRIPINO
DEMANDADO: ALVARADO GUILLEN, CARLOS JESUS Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : UCHANI SARMIENTO, UCHANI

CAUSA N° 00094-2016-0-0412-JR-CI-02

SENTENCIA DE VISTA NRO. 623 -2021-2SC

RESOLUCION N° 63 (OCHO -2SC)

Arequipa, dos mil veintiuno

Noviembre ocho.-

I.-VISTOS: En audiencia pública y los antecedentes del proceso.-

1.1. De la resolución materia de apelación: Es materia de apelación la sentencia No. 4-2021, de fecha nueve de febrero del dos mil veintiuno, de fojas setecientos setenta y cuatro a setecientos noventa y tres, que declara: **1. Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico**, interpuesta por Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillen. **2. Fundada en parte la demanda** interpuesta por Agripino Valencia Zapata, en contra de Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén, María Teresa Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, Carlos Jesús Alvarado Guillén y la sucesión de Carlos Dicht Alvarado Guillén representada por Laura Avelina Saavedra Avalos, Carlos Dicht Alvarado Saavedra, Laura Salinova Alvarado Saavedra, Nancy Olga Alvarado Saavedra y María Teresa Alvarado Saavedra, sobre **nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato**, y pretensiones accesorias de cancelación registral, entrega posesoria de inmueble, ejecución de cláusula penal y compensación; en consecuencia, declaro nulo el acto jurídico unilateral de



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

2 de 19

inmovilización temporal de la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa, contenido en la Escritura Pública No. 002274, de fecha trece de noviembre del dos mil catorce, ante la Notaría Hugo J. Caballero Laura, por las causales de **Fin ilícito** y **Objeto jurídicamente imposible**. Dispongo, la cancelación del asiento registral 00006 que de la Partida P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa. Ordeno que el demandado Carlos Jesús Alvarado Guillen cumpla con el contrato de compromiso de compraventa de bien inmueble suscrito con fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, otorgando en venta un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato referido, a favor del demandante. Dispongo el referido demandado haga la entrega posesoria de un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato, a favor del demandante; y cumpla con el pago de dos mil dólares americanos por concepto de ejecución de clausula penal a favor del demandante, declarándose la compensación de un mil dólares americanos del monto de la penalidad con el saldo del precio por compra del inmueble.-

1.2. Control de Admisibilidad del recurso impugnatorio:

1.2.1. La sentencia fue notificada al codemandado Carlos Jesús Alvarado Guillén el día cinco de marzo del dos mil veintiuno, como se aprecia de la cedula de notificación que obra a fojas ochocientos treinta y ocho, habiendo interpuesto recurso de apelación el día veinticuatro de febrero del dos mil veintiuno, como se observa del registro de ingreso a fojas setecientos noventa y cuatro; es decir, dentro del plazo legal establecido por el artículo 478 inciso 13) del Código Procesal Civil; por tanto, el concesorio de apelación es admisible y viable el pronunciamiento del revisor.-

1.2.2. La sentencia fue notificada la codemandada Sixta Eddy Alvarado Guillén el día cinco de marzo del dos mil veintiuno, como se aprecia de la cedula de notificación que obra a fojas ochocientos cuarenta, habiendo interpuesto recurso de apelación el día diecisiete de marzo del dos mil veintiuno, como se observa del registro de ingreso a fojas ochocientos cinco; es decir, dentro del plazo legal establecido por el artículo 478 inciso 13) del Código Procesal Civil; por tanto, el concesorio de apelación es admisible y viable el pronunciamiento del revisor.-

1.3. Determinación de la pretensión impugnatoria:



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

3 de 19

1.3.1. El abogado del codemandado Carlos Jesús Alvarado Guillén, por escrito de fojas setecientos noventa y siete a ochocientos tres, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia, aduciendo como fundamentos que: **a)** Se ha demandado el cumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble suscrito en fecha marzo del dos mil catorce, y que cumpla con otorgarle el área de 142.25 m², del inmueble ubicado en el Lote 05, Manzana I, del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Arequipa, refiriéndome a tal contrato debo manifestar que este es un documento privado que se celebró sin las formalidades de Ley, pues sólo está suscrito por mi persona y no por mi esposa cuando en realidad también debe intervenir mi esposa por tener el recurrente la condición de casado. **b)** En el documento antes señalado no se especifica el lugar exacta donde está ubicado dicha área del bien que sería materia del acto jurídico, siendo además que se indica en la cláusula segundo: Que se adjunta un plano provisional, el que no existe, no siendo determinable el objeto de la venta; por lo que, el mencionado documento no cumple con las formalidades de ley. **c)** El valor del bien no es el que realmente indica el demandante; puesto que, no se puede comprender que se haya estipulado el precio en la suma de diez mil con 00/100 dólares (U.S\$. 10,000.00), cuando en realidad el valor sobrepasa tal monto; por lo cual, si bien se habla en la demanda de un adelanto, ya que como estoy indicando el documento firmado por las partes, fue un documento que contenía una posible venta de derechos y acciones, llevado por las presiones de la parte demandante, tal es así que, no se ha efectivizado a la fecha, porque no ha habido entre las partes un consenso real sobre el perfeccionamiento de la venta en cuanto al área que se va a vender, el precio real de la venta. **d)** Finalmente respecto a la supuesta ejecución de la cláusula penal que se está demandando a través del contrato de fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce debiendo de referir que esta cláusula es nula debido a que el documento antes indicado al no cumplir con las formalidades de ley, no puede tener valor legal; por tanto, no es exigible, menos que se pretenda el pago de tres mil con 00/100 dólares (US\$. 3,000.00) y que se compense el monto de un mil con 00/100 dólares (US\$. 1,000.00) como pago del saldo del monto que indicaba el documento privado.-

1.3.2. La codemandada Sixta Eddy Henri Alvarado Guillen, por escritos de fojas ochocientos quince a ochocientos treinta y uno, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia, aduciendo como fundamentos que: **a) Respecto al primer expediente sobre análisis (Exp. 3365-2017.- a.1.** Sobre el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, con los medios probatorios presentados y actuados en el proceso, ha quedado probado la existencia de



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

4 de 19

indicios razonables que determinan que doña Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén nunca vendió la propiedad de los herederos de María Candelaria Centi Vda. de Alvarado, en favor del demandado Carlos Jesús Alvarado Guillén, por el contrario se ha determinado que dicho demandado, aprovechando la familiaridad existente y la edad de la recurrente, ha falsificado una Minuta y una Escritura Pública para aparentar una supuesta compraventa con firma y huella digital falsas que no corresponden a mi persona. **a.2.** Para la elaboración de la Minuta el demandado habría aprovechado y abusado de la firma en blanco de la recurrente, pues se observa que mi firma aparece en la parte inferior, por debajo y muy distante a la del demandado y la de su abogado; pues lo lógico es que el vendedor aparezca firmando primero. **a.3.** La Minuta es falsa, en dicho documento aparecen consignadas dos fechas diferentes de su celebración, la primera al final del último párrafo como “a los siete días del mes de setiembre del dos mil diez”, y la segunda al final del documento y antes de las firmas como “Arequipa, 2008 setiembre 07”; es decir, dos años antes, lo que evidencia la elaboración ex profesa de dicho documento para hacer ver una supuesta compraventa; por tanto, no se acredita la fecha cierta de dicho documento. **a.4.** En la Minuta se consigna un precio que en esa fecha no significaba ni siquiera la cuarta parte del valor del predio, teniendo en cuenta que su extensión es de 371.91 m², y peor aún no se consigna la forma ni el medio de pago aparentemente utilizado para la transacción, esto porque jamás hubo venta ni dinero de por medio, máxime que el demandado en ese año estaba desempleado, al haber sido despedido como empleado del INPE, y no contaba con ingreso económico alguno, y que mi persona y mis hermanos lo apoyamos al brindarle alojamiento en el inmueble materia de litis. **a.5.** Con relación a la Escritura Pública No. 2448, del siete de octubre del dos mil diez, se ha probado que esta nunca fue celebrada por la recurrente Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén, en base a la pericia de parte presentada que obra en autos (y que de oficio debió tomada en cuenta por el Juzgado) se acredita que la firma que se atribuye a la supuesta vendedora no corresponde a su puño y letra, porque es una imitación servil ejercitada por terceros, y como tal es una firma falsificada, hechos que son corroborados por el nuevo “Informe Técnico Pericial de análisis grafotécnico”, que presentamos como prueba del recurso de apelación. **a.6.** En la parte final de la Escritura Pública se dice en forma expresa: “se concluye el proceso de firmas con la suscripción de Carlos Jesús Alvarado Guillén, ante mí, hoy siete de octubre del dos mil diez, lo que quiere decir, que la vendedora habría concurrido a la notaría y firmado en fecha diferente, estos hechos no ha sido valorados por la Juzgadora en la firma debida. **a.7.** En el inserto número tres que hace el notario sobre medio de pago, se deja constancia que no se ha exhibido medio de pago alguno, lo que acredita que nunca se pagó



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

5 de 19

nada, porque nunca hubo venta, no hubo bancarización de los veinticinco mil quinientos treinta con 29/100 soles (S/. 25,530.29), que dice haber pagado el demandado, en esa fecha estaba desempleado el demandado por haber sido despedido del INPE y vivía de la ayuda que le brindábamos los familiares. **a.8.** Conforme fluye del acta de audiencia de pruebas del seis de marzo del dos mil veinte, en la declaración de parte que hace el demandado Carlos Jesús Alvarado Guillén, nunca precisó la fecha en que se firmó la Minuta de compraventa, no supo explicar porque la minuta llevaba dos fechas diferentes de su supuesta celebración, y a la pregunta si recuerda la Notaria donde celebraron el documento nunca precisó el nombre de la misma y solo atinó a decir que queda por Selva Alegre, lo que demuestra que se trata de una escritura pública falsificada y que la supuesta vendedora nunca intervino. **a.9.** Conforme aparece de la resolución que admite el medio probatorio de la pericia se ordena que se haga un Informe Pericial y Dactiloscópico, en la firma y huella digital de la vendedora Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén; sin embargo, ambos peritos señalan que la huella digital de dicha persona en la Escritura Pública No. 3448, no es aprovechable para un estudio de identidad dactilar porque no es nítida, a ello agrega el perito Abanto que la huella de la Minuta no era aprovechable; y, se tiene que en la Minuta no hay huella digital; en conclusión, los informes periciales son incompletas, ya que no se ha determinado que la huella digital corresponda a la vendedora, siendo una prueba contundente para determinar la validez de la escritura Pública o crear la incertidumbre sobre la participación de la vendedora. **a.10.** Con la prueba extemporánea de Escritura Pública No. 800 de Poder General y Especial de fecha seis de agosto del dos mil diecinueve, otorgada por Carlos Jesús Alvarado Guillén a favor de Roseni Madeleine Mujica Valdivia en la ciudad de Tacna, queda plenamente acreditado que nunca hubo venta del inmueble materia de litis, en consecuencia, la Escritura Pública No. 3448 de compraventa es nula de pleno derecho. **a.11.** Conforme fluye de autos obra el acta de defunción de Carlos Dicht Alvarado Guillén falleció el treinta y uno de agosto del dos mil siete; por tanto, el Poder que fuera otorgado por los hermanos Alvarado Guillén con fecha veintisiete de junio del dos mil cinco e inscrito en la Partida No. 11058983 del Registro de Mandatos y Poderes de Arequipa, en el que estuvo comprendido el hermano fallecido, quedo sin efecto de representación desde el treinta y uno de agosto del dos mil siete; por lo que, el acto jurídico de compraventa de fecha siete de octubre del dos mil diez contenido en la Escritura Pública No. 3448 deviene en nulo de Pleno derecho, porque el poder otorgado por Carlos Dicht Alvarado Guillén quedó sin efecto desde el día de su fallecimiento. **a.12.** Conforme fluye de la parte introductoria de la Escritura Pública No. 3448 del siete de octubre del dos mil diez, se dice en forma expresa que doña Sixta Eddy Henri Alvarado



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

6 de 19

Guillén Vda. de Fuentes..., procede por su propio derecho y en representación de Carlos Dicht Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén y Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén de Chávez, aquí no aparece que se esté vendiendo los derechos y acciones de María Teresa Alvarado Guillén, copropietaria del bien materia de Litis conforme aparece de la Partida Registral No. P06121408; por lo que, los derechos de dicha persona están incólume y no estarían afectados por la supuesta compraventa de la que se está solicitando su nulidad. **b) Respecto al expediente No. 94-2016. b.1.** El dos de abril del dos mil doce y veinticuatro de marzo del dos mil catorce, el demandante Agripino Valencia Zapata, pudo verificar en la Partida Registral P06121408, que el inmueble que supuestamente estaba comprando se encontraba inscrito a nombre de los hermanos Alvarado Guillén; sin embargo, nunca acudió ante dichos titulares registrales para indagar sobre la supuesta compraventa que existía a favor de Carlos Jesús Alvarado Guillén, ni menos pidió una explicación a su vendedor porque no podía inscribir su compraventa, porque la verdad es que estaba esperando que transcurriera los diez años de prescripción o caducidad de la acción, en ese momento la inscripción se presumía cierta y producía todos sus efectos de derecho de propiedad y como tal el acto de inmovilización temporal realizado por los titulares registrales es totalmente válido. **b.2.** En relación al principio de fe pública registral, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, y conforme fluye de lo manifestado por el demandante, en los momentos que celebra los supuestos compromisos de compraventa, dos de abril del dos mil doce, y veinticuatro de marzo del dos mil catorce, sabía que su vendedor Carlos Jesús Alvarado Guillén no tenía derechos inscritos para disponer el bien y que desde el siete de octubre del dos mil diez hasta la actualidad no ha inscrito su aparente compraventa, esto porque simplemente dicho acto es falso, ya que nunca hubo la manifestación de voluntad de venta de parte de Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén en favor del tercero Carlos Jesús Alvarado Guillén a quien le falsificaron la firma. **b.3.** Sra. Juez cumpla con afirmar que, bajo ninguna circunstancia mi hermana Sixta Eddy, enajenó dicho bien y en un supuesto negado, que don Carlos Alvarado Guillén, hubiera adquirido la propiedad, en su calidad de familiar nuestro (primo), conocía del fallecimiento de nuestro hermano Carlos Dich y la descendencia de él, por ende, sabía claramente que el poder suscrito en favor Sixta Eddy había perdido eficacia; entonces, la supuesta minuta y contrato de compraventa devienen en nulos.-

II.-CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Marco normativo y jurisprudencial:



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

7 de 19

1.1. El artículo 219° del Código Civil dispone que el acto jurídico es nulo: **1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente**, 2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358°, **3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible** o cuando sea indeterminable, **4. Cuando su fin sea ilícito**, (...)**8. En el caso del artículo V del Título Preliminar**, salvo que la Ley establezca sanción diversa.”.-

1.2. El artículo V del Título Preliminar del Código Civil establece que: **“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan el orden público o a las buenas costumbres.”**. [negrita nuestro].-

1.3. Las pruebas admitidas y actuadas se merituan en forma conjunta y razonada como lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, a efecto de poder alcanzar la finalidad de los medios probatorios a los que contrae el artículo 188 del mismo cuerpo legal y de esta forma el Juzgador pueda tener por ciertos los hechos expuesto por las partes, y producir certeza en el Juzgador.-

1.4. “El artículo quinto del título preliminar del Código Civil, contiene una causal de nulidad de los actos jurídicos, precisando que estos serán nulos, entre otros supuestos, si son contrarios a las leyes que interesan al orden público, debiendo entenderse por orden público al Conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del estado, ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas, de ser necesario recurrir a ellas” (Cas. N° 3702-2000-Moquegua, El Peruano, 01-10-2001, p. 7783.-

SEGUNDO.-Análisis fáctico- Jurídico de la pretensión:

2.1. **Del presente Expediente No. 00094-2016-0-0412-JR-CI-02** se tiene que, por escrito de fojas treinta y dos a cuarenta y tres, el demandante Agripino Valencia Zapata interpone: **1) Como primera pretensión principal:** La **nulidad de acto jurídico** en contra de los demandados Angelita Sabina Libertad, Carlos Dicht, Julia Saturnina, María Teresa, Pedro Eimar Rony, y Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, a efecto que se declare nulo el acto jurídico unilateral de Inmovilización de la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral XII – sede Arequipa, por las causales de **fin ilícito, objeto jurídicamente imposible y nulidad virtual**. **2) Como segunda pretensión principal:** El **“cumplimiento de contrato”** en contra del demandado Carlos Jesús Alvarado Guillén, a efecto que el referido demandado cumpla con el contrato de compraventa de bien inmueble



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

8 de 19

suscrito en fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce; por tanto, cumpla con otorgar en compraventa un área de 142.25 m² del inmueble identificado como Lote 5 de la Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, distrito de Characato, Arequipa. Como pretensiones accesorias: **a) A la primera pretensión principal: La cancelación Registral del Asiento 00006 de la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios. b) A la segunda pretensión principal: i. La entrega posesoria del área de 142.25 m².**, a efecto que el demandado cumpla con entregar la posesión del área antes señalada. **ii. La ejecución de la cláusula penal contenida en el contrato de fecha veintisiete de marzo del dos mil catorce**, a efecto que el demandado cumpla con pagar a los recurrentes la penalidad pactada por incumplimiento del referido contrato; en consecuencia, abone a mi favor el monto de US\$. 3,000.00 (tres mil dólares americanos), para tales efectos demando que ejecutando está cláusula penal se compense US\$. 1,000.00 (mil dólares) con el saldo de precio que tengo que pagar por la compra del inmueble materia de esta demanda y el valor de US\$. 2,000.00 (dos mil dólares americanos) se me pague en efectivo por el demandado.-

2.2. Del Acumulado Expediente No. 3365-2017-0-0412-JR-CI-02 se tiene que, por escrito de fojas cuatrocientos setenta y uno a cuatrocientos setenta y ocho, subsanada a fojas cuatrocientos ochenta y cinco, la demandante Sixta Addy Henrri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes, interpone como pretensión principal: **La nulidad del acto jurídico de compraventa de un terreno urbano ubicado en el Pueblo Tradicional Characato, Manzana I, Lote 05, del Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, de un área de 371,91 m²**, inscrito en la Partida P06121408 del registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, contenido en el documento denominado Escritura Pública de compraventa No. 003448, de fecha siete de octubre del año dos mil diez, que otorga doña Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes a favor de Carlos Jesús Alvarado Guillén, **por la causal de falta de manifestación de voluntad.** Como pretensión subordinada: De no aceptarse mi pretensión principal solicito **la nulidad del acto jurídico de compraventa de un terreno urbano ubicado en el Pueblo Tradicional Characato, Manzana I, Lote 05, del distrito de Characato, Provincia, Departamento de Arequipa, de un área de 371.91 m²**, inscrito en la Partida P06121408 del registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa, contenido en el documento denominado Escritura Pública de compraventa No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, que otorga doña Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes a favor de don Carlos Jesús Alvarado Guillén, **por la causal de nulidad virtual.** Como pretensión accesoría: **La cancelación del Asiento de inscripción de la escritura pública de compraventa de fecha siete de**



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

9 de 19

octubre del dos mil diez en la Partida P06121408 del registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.-

2.3. Mediante la sentencia dictada en los autos se declara: **1. Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico**, interpuesta por Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillen. **2. Fundada en parte la demanda** interpuesta por Agripino Valencia Zapata, en contra de Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén, María Teresa Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, Carlos Jesús Alvarado Guillén y la sucesión de Carlos Dicht Alvarado Guillén representada por Laura Avelina Saavedra Avalos, Carlos Dicht Alvarado Saavedra, Laura Salinova Alvarado Saavedra, Nancy Olga Alvarado Saavedra y María Teresa Alvarado Saavedra, sobre **nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato**, y pretensiones accesorias de cancelación registral, entrega posesoria de inmueble, ejecución de cláusula penal y compensación; en consecuencia, declaro nulo el acto jurídico unilateral de inmovilización temporal de la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa, contenido en la Escritura Pública No. 002274, de fecha trece de noviembre del dos mil catorce, ante la Notaría Hugo J. Caballero Laura, por las causales de **Fin ilícito y Objeto jurídicamente imposible**. Dispongo, la cancelación del asiento registral 00006 que de la Partida P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa. Ordeno que el demandado Carlos Jesús Alvarado Guillen cumpla con el contrato de compromiso de compraventa de bien inmueble suscrito con fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, otorgando en venta un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato referido, a favor del demandante. Dispongo, que el referido demandado haga la entrega posesoria de un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato, a favor del demandante; y cumpla con el pago de dos mil dólares americanos por concepto de ejecución de clausula penal a favor del demandante, declarándose la compensación de un mil dólares americanos del monto de la penalidad con el saldo del precio por compra del inmueble. **Infundada la demanda** en cuanto a la nulidad de acto jurídico por la causal de nulidad virtual. **La misma que es materia de impugnación y de pronunciamiento por esta Sala Civil.-**



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

10 de 19

2.4. Dada la naturaleza de las pretensiones demandadas en los expedientes acumulados y que se viene tramitando en el presente proceso, teniendo en cuenta lo desarrollado en la sentencia impugnada, **emitiremos pronunciamiento primero sobre los cuestionamientos al extremo que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, del acumulado Expediente No. 3365-2017**, interpuesta por Sixta Eddy Henri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes.-

Del acumulado Expediente No. 3365-2017.

2.5. En cuanto a los argumentos del recurso de apelación de la demandante **Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén**, cabe mencionar que para determinar si el acto jurídico de compraventa del terreno urbano de 371.91 m² inscrito en la Partida Registral No. P06121408, contenido en la Escritura Pública No. 003448 de fecha siete de octubre del dos mil diez, celebrado entre la demandante Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén por propio derecho y en representación de los copropietarios Carlos Dicht Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén y Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén de Chávez, según poder de fecha veintisiete de junio del dos mil cinco (**vendedora**), y el demandado Carlos Jesús Alvarado Guillén (comprador), se encuentra incurso en **la causal de falta de manifestación de voluntad**, es obligación de las partes acreditar sus afirmaciones (que sustenten su pretensión y absoluciones) con medios probatorios idóneos que estén orientadas a rebatir la causal invocada, puesto que, el Juez con las facultades conferidas por el artículo 197 del Código Procesal Civil, valorará todos los medios probatorios en forma conjunta empleando su apreciación razonada pero en su resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.-

2.6. **La causal de falta de manifestación de voluntad**, regulada por el artículo 219 inciso 1) del Código Civil, conlleva a entender que la voluntad no es sino un estado subjetivo que pasa por tres etapas: motivación, deliberación y decisión, el que debe entenderse como un fenómeno psicológico que se encuentra en nuestro mundo interior, que cuando se exterioriza por medio de la palabra oral o escrita, se produce la manifestación de la misma, siendo que esta manifestación de voluntad no es sino para el derecho lo que se conoce como **“el consentimiento”**.-

2.7. En el caso de autos, al sostener la apelante que, *sobre el acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 003448, de fecha 07 de octubre del 2010, con los medios probatorios presentados y actuados en el proceso, ha quedado probado la existencia de indicios razonables que determinan*



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

11 de 19

que doña Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén nunca vendió la propiedad de los herederos de María Candelaria Centi Vda. de Alvarado, en favor del demandado Carlos Jesús Alvarado Guillén, por el contrario se ha determinado que dicho demandado, aprovechando la familiaridad existente y la edad de la recurrente, ha falsificado una Minuta y una Escritura Pública para aparentar una supuesta compraventa con firma y huella digital falsas que no corresponden a mi persona; **sin embargo**, estos argumentos se desdicen de las conclusiones precisadas en el “Dictamen Pericial Grafotécnico”, de fojas seiscientos veintiséis a seiscientos treinta y seis, realizado por el perito Tito Homero Abanto Vera, al concluir que: “**a. La autógrafo de Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda de Fuentes que aparece en el documento denominado minuta de compraventa de fecha 07 de setiembre del 2008 celebrado entre doña Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda de Fuentes, a favor de Carlos Jesús Alvarado, proviene del puño grafico de su titular es una firma autentica;** y, **b. La firma atribuida a Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda de Fuentes que se aprecia en el documento denominado Escritura Publica No. 3448 de compraventa de inmueble,... de fecha 07 de octubre del 2010, proviene del puño grafico de su titular, es una firma auténtica**”, hecho que se corrobora con el “Informe Pericial de Grafotecnia” de fojas seiscientos cuarenta y cuatro a seiscientos cincuenta y siete, realizado por el perito judicial Rubén Paredes Chalco, que concluye: “1. Las firmas cuestionadas atribuidas a Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda de Fuentes, materia del presente examen grafotécnico, que se encuentra trazada en el anverso de los documentos incriminados descritos en el acápite II-A:1,2, provienen del puño gráfico de su titular Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda de Fuentes, conforme a lo descrito en el cuerpo del examen V-B”; por tanto, **con ello se acredita que la demandante Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda de Fuentes, si ha participado en el acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez**, es decir, la firma que aparece suscrita en la Minuta y Escritura Pública citada corresponde a su titular la vendedora-apelante Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, **por ende ha expresado su voluntad de vender su cuota ideal y la de sus representados señalados en la citada escritura pública que es materia de nulidad**, por lo que, **no se advierte que se halle dentro del supuesto de la causal de falta de manifestación de voluntad**; puesto que, para el caso de esta causal **solamente es exigible la manifestación de voluntad de los intervinientes en el acto jurídico.-**

2.8. Por su parte la apelante señala que, en la minuta aparecen: a) Consignadas dos fechas diferentes de su celebración, la primera al final del último párrafo como “a los 07 días del mes de setiembre del 2010”, y la segunda al final del documento y antes de las firmas como “Arequipa, 2008 setiembre 07”, b) que se consigna un precio que en esa fecha no significaba ni siquiera la cuarta parte del valor del predio, teniendo en cuenta que su extensión es de 371.91 m², y c) peor aún no se consigna la forma ni el medio de pago



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

12 de 19

*aparentemente utilizado para la transacción, esto porque jamás hubo venta ni dinero de por medio, máxime que el demandado en ese año estaba desempleado, al haber sido despedido como empleado del INPE, y no contaba con ingreso económico alguno, ello no es prueba idónea que desacredite las conclusiones arribadas en las “pericias grafotécnicas” de fojas seiscientos veintiséis a seiscientos treinta y seis y seiscientos cuarenta y cuatro a seiscientos cincuenta y siete respectivamente, en cuyo documentos se ha determinado que la firma de la demandante Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén consignada en la Escritura Pública de compraventa No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, **es auténtica y proviene de su puño grafico.***

2.9. Alegar que, *para la elaboración de la Minuta el demandado habría aprovechado y abusado de la firma en blanco de la recurrente, pues se observa que mi firma aparece en la parte inferior, por debajo y muy distante a la del demandado y la de su abogado; pues lo lógico es que el vendedor aparezca firmando primero; **sin embargo**, estos argumentos no han sido parte del sustento de los fundamentos fácticos de la demanda, máxime que tampoco acredita con prueba alguna que la demandante haya firmado en blanco la minuta de compraventa.*

2.10. La apelante señala que, *en relación a la Escritura Pública No. 3448, del 07 de octubre del 2010, se ha probado que esta nunca fue celebrada por la recurrente Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, en base a la pericia de parte presentada que obra en autos (y que de oficio debió tomarse en cuenta por el Juzgado) se acredita que la firma que se atribuye a la supuesta vendedora no corresponde a su puño y letra, porque es una imitación servil ejercitada por terceros, y como tal es una firma falsificada, hechos que son corroborados por el nuevo “Informe Técnico Pericial de análisis grafotécnico”, que presentamos como prueba del recurso de apelación; **al respecto**, del artículo 194 del Código Procesal Civil se desprende que los medios probatorios de oficio, es una facultad (no es una imposición) atribuida solamente a los Jueces, cuando de los medios probatorios ofrecidos por las partes no le llevan a la convicción sobre los hechos materia de controversia, puesto que, (...) *constituye un principio procesal que los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes, tal como se aprecia del artículo ciento ochenta y nueve del Código Adjetivo, estableciendo dicho código, además, la posibilidad de la actuación de pruebas de oficio solo cuando los demás medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para crear convicción en el juez, a contrario sensu, si estos le han bastado para sustentar su decisión es innecesaria tal actuación de oficio*” (Cas. No. 2601-98-Lima, Sala Civil, Corte Suprema de Justicia, Hinostroza Mínguez, Alberto, Jurisprudencia en derecho probatorio, gaceta Jurídica, 2000, pp. 198-200); es decir, es una facultad propia de los jueces, más no de los justiciables; por tanto, aducir que, la pericia de parte presentada por la demandante Sixta Alvarado Guillén de oficio debió tomarse en cuenta por el Juzgado debe ser denegada con arreglo a ley; por consiguiente, al no haberse*



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

13 de 19

ofrecido como medio probatorio conforme a las figuras jurídicas procesales establecidas en el ordenamiento procesal civil, y **no** habiéndose incorporado (admitido) al proceso la “Pericia Grafotécnica de Parte” que obra de fojas seiscientos sesenta a seiscientos setenta y nueve, y la “Pericia Técnico Pericial Grafotecnica” de fecha doce de marzo del dos mil veintiuno, por las razones expuestas en la resolución 45, de fojas seiscientos ochenta y dos, y la resolución No. 59 (cuatro-2SC) T-628, de fojas novecientos siete y novecientos ocho, y a efecto de no vulnerar el debido proceso, **no ameritan que sean valoradas** por el Juzgado, ello además en aplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil.-

2.11. La apelante alega además que, *conforme aparece de la resolución que admite el medio probatorio de la pericia se ordena que se haga un Informe Pericial y Dactiloscópico, en la firma y huella digital de la vendedora Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén; sin embargo, ambos peritos señalan que la huella digital de dicha persona en la Escritura Pública No. 3448, no es aprovechable para un estudio de identidad dactilar porque no es nítida, a ello agrega el perito Abanto que la huella de la Minuta no era aprovechable; y, se tiene que en la Minuta no hay huella digital; en conclusión, los informes periciales son incompletas, ya que no se ha determinado que la huella digital corresponda a la vendedora, siendo una prueba contundente para determinar la validez de la escritura Pública o crear la incertidumbre sobre la participación de la vendedora; sin embargo, mediante Resolución No. 36, de fojas quinientos cuarenta y seis a quinientos cuarenta y ocho, se admite como medios probatorios entre ellos, **la Pericia que realizaran dos peritos grafotécnicos; Tito Homero Abanto Vera y Rubén Guillermo Paredes Chalco, sobre la Minuta y Escritura Pública 0003448, conforme al pliego abierto de fojas cuatrocientos sesenta y seis a cuatrocientos sesenta y siete**, es decir, se ha nombrado a dos peritos especializados en grafotécnica, por cuanto, del ofrecimiento de medios probatorios de la demanda, (fojas 477), **literal 5)** de la demanda se solicitó que se efectuó una pericia grafotécnica sobre el documento denominado Escritura Pública No. 003448 de compraventa de inmueble, de fecha siete de octubre del dos mil diez, que ha celebrado doña Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes a favor de Carlos Jesús Alvarado Guillén, **con la finalidad de demostrar que la autógrafa que obra no le corresponde;** y, del **literal 6)**, de la demanda se solicitó que se efectuó una pericia grafotécnica sobre el documento denominado Minuta de compraventa, de fecha siete de setiembre del dos mil ocho, celebrado entre doña Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes a favor de Carlos Jesús Alvarado Guillén, **con la finalidad de demostrar que la autógrafa que obra en el documento no le corresponde**, siendo que dicha resolución de admisión de medios probatorios no ha sido materia de cuestionamiento por ninguna de las partes; es más, mediante escrito de fojas 561, la demandante Sixta Eddy Henrri Alvarado*



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

14 de 19

Guillén, cumple con el mandato de la resolución No. 36, adjuntando bauchers de pago de los honorarios de los peritos nombrados.-

2.12. Respecto a la prueba extemporánea de Escritura Pública No. 800 de Poder General y Especial de fecha seis de agosto del dos mil diecinueve, otorgada por Carlos Jesús Alvarado Guillén a favor de Roseni Madeleine Mujica Valdivia en la ciudad de Tacna, ello no es prueba idónea que se contraponga a las pericias grafotécnicas que han determinado que la firma de la demandante Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén suscrita en la Escritura Pública de compraventa No. 0003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, es auténtica de su titular, no es falsificada; por estos motivos, la sentencia impugnada en dicho extremo y por la causal de falta de manifestación de voluntad debe confirmarse.-

2.13. En cuanto a la causal de nulidad virtual, el apelante alega que, *conforme fluye de autos obra el acta de defunción de Carlos Dicht Alvarado Guillén falleció el treinta y uno de agosto del dos mil siete; por tanto, el Poder que fuera otorgado por los hermanos Alvarado Guillén con fecha 27 de junio del 2005 e inscrito en la Partida No. 11058983 del Registro de Mandatos y Poderes de Arequipa, en el que estuvo comprendido el hermano fallecido, quedo sin efecto de representación desde el 31 de agosto del 2007; por lo que, el acto jurídico de compraventa de fecha 07 de octubre del 2010 contenido en la Escritura Pública No. 3448 deviene en nulo de Pleno derecho, porque el poder otorgado por Carlos Dicht Alvarado Guillén quedó sin efecto desde el día de su fallecimiento.*-

2.14. Como se halla previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; así tenemos que, el orden público, “*es un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyas márgenes no se puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni de los particulares para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas de ser necesario recurrir a ellas*”; al respecto, si bien es cierto que según la copia legalizada del Testimonio Notarial de la Escritura de Poder de fecha **veintisiete de junio del dos mil cinco**, celebrada ante la Notaria del Dr. Edilberto Zegarra Ballón Ávalos, **otorgada** entre ellos por don **Carlos Dicht Alvarado Guillén**, a favor de Sixta Edduy Henrri Alvarado Guillén de Fuentes a efecto de que, *...pueda administrar, vender y disponer sus bienes, sean muebles o inmuebles;...*; sin embargo, dicho poder se extinguió (por aplicación extensiva del artículo 1801 del Código Civil), a la muerte del poderdante **Carlos Dicht Alvarado Guillén**, con fecha **treinta y uno de agosto del año dos mil siete**, como se aprecia del “Acta de Defunción” de fojas quinientos veintiocho; por tanto, la apoderada Sixta Eddy Henrri

¹ MARCIAL RUBIO CORREA. Para leer el Código Civil Tomo III. Pág. 95



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

15 de 19

Alvarado Guillén, desde la fecha posterior al deceso de su poderdante, ya no podía celebrar ningún acto jurídico de contrato de compraventa en su representación.-

2.15. Por consiguiente, la demandante Sixta Eddy Henry Alvarado Guillén ya no tenía facultades para celebrar el acto jurídico de compraventa del inmueble inscrita en la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII- sede Arequipa, contenida en la Escritura Pública No. 003448, celebrada el día **siete de octubre del dos mil diez**, respecto de los derechos que le corresponden a quien en vida fuera **Carlos Dicht Alvarado Guillén** al no reunir con los requisitos establecidos en el artículo 140 de la norma sustantiva, lo que se configura en la causal de nulidad virtual por haberse celebrado contrario a ley.-

2.16. En ese sentido, la sentencia impugnada debe revocarse en el extremo que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, interpuesta por Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillén, y reformándola se declara Fundada la demanda de nulidad de acto jurídico de compraventa del inmueble inscrito en la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa, contenido en la Escritura Pública No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, **respecto de los derechos de quien en vida fuera Carlos Dicht Alvarado Guillén, por la causal de nulidad virtual**, y confirmarse en lo demás que contiene.-

2.17. El apelante además alega que, *conforme fluye de la parte introductoria de la Escritura Pública No. 3448 del 07 de octubre del 2010, se dice en forma expresa que doña Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén Vda. de Fuentes..., procede por su propio derecho y en representación de Carlos Dicht Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén y Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén de Chávez, aquí no aparece que se esté vendiendo los derechos y acciones de María Teresa Alvarado Guillén, copropietaria del bien materia de Litis conforme aparece de la Partida Registral No. P06121408; por lo que, los derechos de dicha persona están incólume y no estarían afectados por la supuesta compraventa de la que se está solicitando su nulidad;* efectivamente, no pasa inadvertido que, de la Escritura Pública No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez de fojas cuatrocientos sesenta y uno vuelta, se aprecia que la demandante Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén procede a otorgar dicho acto de compra venta por propio derecho y en representación, así aparece consignado textualmente *"(...) procede por su propio derecho y en representación de Carlos Dicht Alvarado Guillen, don Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, doña Julia Saturnina Alvarado Guillén, y doña Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén de Chávez";* más **no** se



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

16 de 19

advierde que haya otorgado dicha escritura pública en representación de María Teresa Alvarado Guillén.-

Respecto del presente Expediente No. 94-2016.

2.18. La apelante manifiesta que, *el 02 de abril del 2012 y 24 de marzo del 2014, el demandante Agripino Valencia Zapata, pudo verificar en la Partida Registral P06121408, que el inmueble que supuestamente estaba comprando se encontraba inscrito a nombre de los hermanos Alvarado Guillén; sin embargo, nunca acudió ante dichos titulares registrales para indagar sobre la supuesta compraventa que existía a favor de Carlos Jesús Alvarado Guillén, ni menos pidió una explicación a su vendedor porque no podía inscribir su compraventa, porque la verdad es que estaba esperando que transcurriera los 10 años de prescripción o caducidad de la acción, en ese momento la inscripción se presumía cierta y producía todos sus efectos de derecho de propiedad y como tal el acto de inmovilización temporal realizado por los titulares registrales es totalmente válido; al respecto*, en el desarrollo del proceso ha quedado demostrado que la firma de la vendedora consignada en el acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública No. 003448, de fecha siete de octubre del dos mil diez, corresponde a doña **Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén, que por propio derecho y en representación de sus poderdantes transfirió el inmueble sub Litis a favor de su comprador Carlos Jesús Alvarado Guillén**; por tanto, a partir de dicha fecha, los que aparecen como titulares en la Partida Registral No. 6121408, ya no eran propietarios del predio sub litis; por tanto, el acto de inmovilización temporal se encuentra incurso en la causal de fin ilícito y objeto jurídicamente imposible, no siendo suficiente alegar que, *conforme fluye de lo manifestado por el demandante, en los momentos que celebra los supuestos compromisos de compraventa, 02 de abril del 2012, y 24 de marzo del 2014, sabía que su vendedor Carlos Jesús Alvarado Guillén no tenía derechos inscritos para disponer el bien y que desde el 07 de octubre del 2010 hasta la actualidad no ha inscrito su aparente compraventa, porque dicho acto es falso, ya que nunca hubo la manifestación de voluntad de venta de parte de Sixta Eddy Henri Alvarado Guillén en favor del tercero Carlos Jesús Alvarado Guillén a quien le falsificaron la firma.*-

2.19. La apelante además alega que, *bajo ninguna circunstancia mi hermana Sixta Eddy, enajenó dicho bien y en un supuesto negado, que don Carlos Alvarado Guillén, hubiera adquirido la propiedad, en su calidad de familiar nuestro (primo), conocía del fallecimiento de nuestro hermano Carlos Dich y la descendencia de él, por ende, sabía claramente que el poder suscrito en favor Sixta Eddy había perdido eficacia; entonces, la supuesta minuta y contrato de compraventa devienen en nulos; al respecto, efectivamente al fallecimiento del poderdante Carlos Dich Alvarado Guillén el poder de fecha veintisiete de junio del dos mil cinco, otorgada entre ellos por el indicado a favor*



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

17 de 19

de Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén de Fuentes se extinguió por aplicación extensiva del artículo 1801 del Código Civil, conforme se ha desarrollado en los considerandos 2.13 a 2.16 de la presente resolución.-

Del cuestionamiento del apelante Carlos Jesús Alvarado Guillén.

2.20. El apelante alega que, *se ha demandado el cumplimiento de contrato de compraventa de bien inmueble suscrito en fecha marzo del 2014, y que cumpla con otorgarle el área de 142.25 m2, del inmueble ubicado en el Lote 05, Manzana I, del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Arequipa, refiriéndome a tal contrato debo manifestar que este es un documento privado que se celebró sin las formalidades de Ley, pues sólo está suscrito por mi persona y no por mi esposa cuando en realidad también debe intervenir mi esposa por tener el recurrente la condición de casado; al respecto*, con vista del “Documento Privado de Compromiso de Compraventa de bien Inmueble Derechos y Acciones de Posesión”, de fecha veintisiete de marzo del dos mil catorce, de fojas veinticinco y veintiséis, es un documento de fecha cierta con formar legalizadas por ambas partes (vendedor y comprador), como aparece en la parte final del documento; sin perjuicio a ello, el apelante no demuestra tener la condición de estado civil de casado.-

2.21. El apelante manifiesta que, *en el documento antes señalado no se especifica el lugar exacta donde está ubicado dicha área del bien que sería materia del acto jurídico, siendo además que se indica en la cláusula segundo: Que se adjunta un plano provisional, el que no existe, no siendo determinable el objeto de la venta; por lo que, el mencionado documento no cumple con las formalidades de ley; al respecto*, si bien es cierto que no se ha adjuntado ningún plano provisional, también es cierto que en dicho documento si se aprecia la ubicación del área de venta (142.25 m2), conforme a los linderos y medidas perimétricas señaladas en su cláusula segundo del citado documento; es más, dicho compromiso no ha sido negado por al apelante.-

2.22. El apelante además señala que, *el valor del bien no es el que realmente indica el demandante; puesto que, no se puede comprender que se haya estipulado el precio en la suma de U.S\$. 10,000.00, cuando en realidad el valor sobrepasa tal monto; por lo cual, si bien se habla en la demanda de un adelanto, ya que como estoy indicando el documento firmado por las partes, fue un documento que contenía una posible venta de derechos y acciones, llevado por las presiones de la parte demandante, tal es así que, no se ha efectivizado a la fecha, porque no ha habido entre las partes un consenso real sobre el perfeccionamiento de la venta en cuanto al área que se va a vender, el precio real de la venta; sin embargo*, estas afirmaciones no se encuentran acreditadas con documento y/o instrumento alguno, conforme a la exigencia establecida en el artículo 196 del Código Procesal Civil.-



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

18 de 19

2.23. Finalmente el apelante sostiene que, *respecto a la supuesta ejecución de la cláusula penal que se está demandando a través del contrato de fecha 27 de marzo de 2014 debiendo de referir que esta cláusula es nula debido a que el documento antes indicado al no cumplir con las formalidades de ley, no puede tener valor legal; por tanto, no es exigible, menos que se pretenda el pago de US\$. 3,000.00 y que se compense el monto de US\$. 1,000.00 como pago del saldo del monto que indicaba el documento privado; al respecto*, de los actuados tampoco se ha acreditado que la cláusula octava del contrato de compromiso de compraventa de bien inmueble suscrito el veinticuatro de marzo del dos mil catorce, se haya declarado su nulidad y/o invalidez, por tanto, mantiene su valor probatorio.-

III. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales:

- 1. REVOCARON** la sentencia No. 4-2021, de fecha nueve de febrero del dos mil veintiuno, de fojas setecientos setenta y cuatro a setecientos noventa y tres, en el extremo que declara: **1. Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico**, interpuesta por Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillen por la causal de nulidad virtual, respecto a los derechos del causante Carlos Dicht Alvarado Guillén. **REFORMANDOLA** se declara Fundada la demanda de nulidad de acto jurídico de compraventa, interpuesta por Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillen por la causal de nulidad virtual, respecto a los derechos del causante Carlos Dicht Alvarado Guillén; en consecuencia se **DECLARA** nulo el acto jurídico de compra venta **respecto de los derechos que correspondían a quien en vida fuera Carlos Dicht Alvarado Guillén, por la causal de nulidad virtual sobre** del inmueble inscrito en la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa, contenido en la Escritura Pública No. 003448, de fecha 07 de octubre del dos mil diez. Confirmaron en cuanto a los demás extremos resueltos en la sentencia N° 4-2021 declarados en el punto 1, de la parte resolutive de la sentencia.
- 2. CONFIRMARON** la sentencia No. 4-2021, de fecha nueve de febrero del dos mil veintiuno, de fojas setecientos setenta y cuatro a setecientos noventa y tres, en el extremo que declara: **2. Fundada en parte la demanda** interpuesta por Agripino Valencia Zapata, en contra de Angelita Sabina Libertad Alvarado Guillén, Julia Saturnina Alvarado Guillén, María Teresa Alvarado Guillén, Pedro Eimar Rony Alvarado Guillén, Sixta Eddy Henrri Alvarado Guillén, Carlos Jesús Alvarado Guillén y la sucesión de Carlos Dicht Alvarado Guillén representada por Laura Avelina Saavedra Avalos, Carlos Dicht Alvarado Saavedra, Laura Salinova Alvarado Saavedra, Nancy Olga Alvarado Saavedra y María Teresa Alvarado



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

94-2016 / 2JCPAUCARPATA / Uchani Sarmiento / Avendaño/ NAJ

19 de 19

Saavedra, sobre **nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato**, y pretensiones accesorias de cancelación registral, entrega posesoria de inmueble, ejecución de cláusula penal y compensación; en consecuencia, declaro nulo el acto jurídico unilateral de inmovilización temporal de la Partida Registral No. P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa, contenido en la Escritura Pública No. 002274, de fecha trece de noviembre del dos mil catorce, ante la Notaría Hugo J. Caballero Laura, por las causales de **Fin ilícito** y **Objeto jurídicamente imposible**. Dispone, la cancelación del asiento registral 00006 que de la Partida P06121408 del Registro de Predios de la Zona Registral No. XII – sede Arequipa. Ordeno que el demandado Carlos Jesús Alvarado Guillen cumpla con el contrato de compromiso de compraventa de bien inmueble suscrito con fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, otorgando en venta un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato referido, a favor del demandante. Dispongo el referido demandado haga la entrega posesoria de un área de 142.25 m² del inmueble identificado con el Lote 5, Manzana I del Pueblo Tradicional de Characato, Distrito de Characato, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme a la descripción señalada en el contrato, a favor del demandante; y cumpla con el pago de dos mil dólares americanos por concepto de ejecución de cláusula penal a favor del demandante, declarándose la compensación de un mil dólares americanos del monto de la penalidad con el saldo del precio por compra del inmueble. En los seguido por Sixta Eddy Henri Alvarado Guillen Vda. de Fuentes, en contra de Carlos Jesús Alvarado Guillen, sobre nulidad de acto jurídico. Y los devolvieron. **Juez Superior Ponente: señor Yucra Quispe.**

SS.

Paredes Bedregal

Cervantes López

Yucra Quispe