



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

**EXPEDIENTE : 00135-2018-0-0401-JR-CI-07**  
**MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO**  
**JUEZ : POLANCO GUTIERREZ, CARLOS ENRIQUE**  
**ESPECIALISTA : RISCO BERROCAL, KENIA MALENA**  
**DEMANDADO : BANCO DEL CREDITO DEL PERÚ**  
**ARENAS DIAZ, BERENICE GLADYS**  
**ARENAS DIAZ, MIRYAM NATIVIDAD**  
**DEMANDANTE : ARENAS DIAZ, MIGUEL GERMAN**  
**RESOLUCIÓN Nro. 35**

1

**SENTENCIA NÚMERO: 081- 2021-7JEC**

**AREQUIPA, DOS MIL VEINTIUNO**

**CINCO DE AGOSTO. -**

Puestos los autos a despacho para sentenciar, teniendo presente la carga procesal; y

**VISTOS:** La demanda obrante a fojas veintisiete y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y tres, interpuesta por don **MIGUEL GERMAN ARENAS DIAZ**, sobre Nulidad de Acto Jurídico en contra de doña **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ**, doña **MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ**, **BANCO DEL CREDITO DEL PERU** y sucesión de doña **PETRONILA NICANORA DIAZ DE ARENAS**, integrada por don **MIGUEL GERMAN ARENAS DIAZ**, doña **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ** y doña **MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ**, a efecto que: **1. Como primera pretensión principal:** Se declare la nulidad del acto jurídico y documento que lo contiene, consistente en la compraventa de derechos contenido en la escritura pública N° 514 de fecha veinticuatro de mayo del dos mil quince, por la causal de simulación absoluta; en consecuencia **1.1. Como pretensión accesoria a la primera principal:** La cancelación del asiento registral C0003 de la Partida Registral N° 01139130; **2. Como segunda pretensión principal:** Se declare la nulidad del acto jurídico consistente en la hipoteca contenido en la escritura pública N° 1402, de fecha doce de julio del dos mil doce, por la causal de objeto jurídicamente imposible; **2.2. Como pretensión accesoria de la segunda principal:** La cancelación del asiento D00003 de la Partida Registral N° 01139130; y **3. Como pretensión subordinada a las pretensiones principales:** que la demandada Berenice Gladys Arenas Díaz lo indemnice con la suma de US\$ 120,000.00 (Ciento veinte mil dólares con 001/100 dólares) por enriquecimiento sin causa. La demanda se interpone en mérito a los siguientes fundamentos: - - - - -

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSIÓN:** Señala que mediante acta protocolizada de sucesión intestada de su padre, German Arenas Alarcón, es que la señora Petronila Nicanora Diaz Pardo de Arenas (madre del demandante), Berenice Gladys y Miryam Natividad Arenas Díaz (hermanas del demandante) y el demandante, adquirieron en calidad de copropietarios el bien inmueble ubicado en Calle Simón Bolívar N° 112, esquina con Calle Lambayeque 200, distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa, inscrito en la Partida Registral N° 01139130; seguidamente, el veinticuatro de mayo del dos mil doce mediante escritura pública N° 514, los copropietarios del referido inmueble —incluido el demandante— vendieron sus derechos respecto al inmueble materia de litis a favor de la copropietaria Berenice Gladys Arenas Diaz, a consecuencia de las constantes suplicas de esta última, por tanto, el acto se dio de buena fe y en calidad de hermano; por otro lado, refiere que al fallecimiento de su señora madre en enero del dos mil quince, se declaró como



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

herederos al demandante y las codemandadas, teniendo a partir de esa fecha actitudes hostiles por parte de la codemandada Berenice Arenas Díaz, quien interpuso una demanda de desalojo en contra del demandante, tramitado bajo el expediente N° 1814-2015; en tal sentido, el demandante asevera que el acto jurídico fue simulado, dado que se advierte de la escritura pública N° 514 que el precio de compraventa de los derechos de los copropietarios fue irrisorio US\$ 2,500.00 (dos mil quinientos con 00/100 dólares), monto que no guarda relación con el precio real del bien, el cual ascendería a US\$ 326,597.40 (treientos veintiséis mil quinientos noventa y siete con 40/100 dólares); además, pese al acto simulado, el demandante continuo con la posesión del bien, según obra en acta notarial de constatación domiciliaria; asimismo, refiere que los intervinientes del acto simulado corresponde a un núcleo familiar directo, fundamentos por los cuales debe declararse la nulidad del acto jurídico simulado y disponer la cancelación del asiento registral C0003. Respecto a la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 1402, señala que dicho acto estaría viciado por la imposibilidad jurídica del mismo, ya que se hipoteca un bien inmueble que no le correspondería en su totalidad a la codemandada. Por último, asevera que existe enriquecimiento indebido, dado que actuando de buena fe procedieron a vender sus derechos de copropiedad del bien materia de litis sobre la base de un monto desproporcional de más de treientos veinte mil dólares americanos; en consecuencia, el empobrecimiento del demandante se evidencia ya que, de tener un derecho de copropiedad directo al momento de su venta, este derecho se ha incrementado con la muerte de su señora madre, el cual ascendería al 33.3399% sobre el total del bien; asimismo, no existe causa justificante del enriquecimiento indebido por parte de la codemandada ni existe otra acción útil para remediar el perjuicio. -----

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN:** Ampara su pretensión en virtud de lo establecido en el artículo V del Título Preliminar, artículos 140, 219 y 1954 del Código Civil. -----

**AUTO ADMISORIO:** Mediante Resolución número cuatro, de fojas cincuenta, se admite a trámite la demanda. -----

**FORMULA TACHA POR FALSEDAD:** Mediante escrito de fojas setenta y tres y siguientes, la codemandada **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ**, formula tacha por falsedad en contra del medio probatorio "Constatación Notarial de Constatación Domiciliaria", por cuanto deduce que el medio probatorio no posee eficacia jurídica ni probatoria. Mediante Resolución número ocho, de fojas ciento sesenta y cinco, se resuelve tener por formulada la tacha de documento. -----

A fojas ciento treinta y nueve y siguientes, la codemandada **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ** se apersona al proceso y procede a contestar la demanda, a fin de que sea declarada infundada, sobre la base de los siguientes fundamentos: -----

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION (I):** Refiere que mediante la escritura pública N° 514, quedo expresamente plasmada la manifestación de voluntad de las partes intervinientes, que fue a consecuencia de minutas y contratos previos realizados por los



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

primeros dueños del bien y que no se pudieron lograr; por cuanto, señala que la demanda va en contra del Principio de la Buena Fe, que se materializa en el acto propio mediante la cual se sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria, es así que en este caso el demandante pretende cambiar su postura inicial amparándose en un derecho que ya no le corresponde, en tal sentido, cumple con los requisitos señalados por el Primer Pleno Casatorio Civil, por cuanto argumenta que las pretensiones recaen en improcedentes; por otro lado, menciona que existen procesos de nulidad interpuesto por el demandante y contenidos en los expedientes N° 2343-2015-13-0410-JM-CI-01 y N° 00011-2018-0-0410-JR-CI-01, que declaran improcedentes las mismas y otra demanda tramitada ante el Segundo Juzgado Civil de la Sede Central de Arequipa, el cual declara como inadmisibles la demanda; además, refiere que con fecha primero de julio del dos mil quince, el demandante se apropió del primer piso del inmueble y de los muebles que allí se encontraban, siendo este un negocio, impidiéndole la entrada a la codemandada mediante insultos y agresiones físicas, todo ello plasmado en un proceso judicial por faltas en agravio de la codemandada; empero, el demandante no le devolvió el bien y por ello es que la codemandada interpuso la demanda de desalojo, la cual mediante Sentencia N° 50-2018-CI se declaró fundada y confirmada mediante Sentencia de Vista N° 95-2019-3SC; por todo ello, argumenta que no existe medio fehaciente que acredite el acto simulado ni el acuerdo simulatorio, así como la propia exposición de hechos del demandante contradicen las infracciones denunciadas. -----

**FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA CONTESTACION (I):** Ampara su contestación sobre los artículos 168, 219, 1362 del Código Civil y los artículos 442 y 444 del Código Procesal Civil.-----

Mediante Resolución número once, de fojas ciento sesenta y siete, se tiene por contestada la demanda en los términos que señala.-----

A fojas ciento cincuenta y ocho y siguientes, la codemandada **MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ** se apersona al proceso y procede a contestar la demanda, a fin de que sea declarada improcedente o infundada.-----

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN (II):** Refiere que en la escritura pública N° 514 se evidencia la manifestación de voluntad de las partes intervinientes; por cuanto, pretender la nulidad de un acto propio en el que el demandante fue participe va en contra del Principio de la Buena Fe, el cual se sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria; por otro lado, menciona que la codemandada Berenice Arenas Diaz, pretendía desde antes del fallecimiento de sus padres, la compra del bien materia de litis, existiendo contratos previos que no se concretizaron, no obstante, en pleno acuerdo de todos los intervinientes se fijó el precio de venta, no existiendo motivo para cuestionarla; por tal motivo, nunca existió acuerdo simulado para vender el bien materia de litis, dado que el mismo fue vendido de forma legal y con acuerdo a todos los propietarios, por el contrario, refiere que el aprovechamiento existe por parte del demandante al pretender un bien que no le pertenece.-----



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

**FUNDAMENTACION JURIDICA DE LA CONTESTACION:** Ampara su contestación sobre la base de los 442 y 444 del Código Procesal Civil. - - - - -

Mediante Resolución número doce, de fojas doscientos, se tiene por contestada la demanda en los términos que señala y por ofrecidos los medios probatorios. - - - - -

**SANEAMIENTO PROCESAL, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN**

**DE MEDIOS PROBATORIOS:** En acta de audiencia preliminar de fojas trecientos cincuenta y dos y siguientes, mediante Resolución número diecinueve, **se resuelve declarar improcedente la segunda pretensión de la demanda**, así como nulo todo lo actuado respecto del Banco de Crédito del Perú e improcedentes las excepciones de incompetencia por territorio y de falta de legitimidad para obrar del demandante, por tanto, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, en consecuencia, saneado el proceso. Asimismo, mediante Resolución número veinte, se fijaron como puntos controvertidos:

**Pretensión Principal: a)** Determinar si el pago señalado en el acto materia de nulidad fue realizado o no; **b)** establecer si el demandante ocupa o no y en qué parte ocupa el inmueble sublitis; **c)** La forma en la que tomó posesión del bien el demandante. **Pretensión Subordinada: a)** Establecer si se ha producido el empobrecimiento y enriquecimiento derivado de la celebración del contrato materia de nulidad. Además, mediante Resolución número veintiuno, se admitieron como medios probatorios: **A LA PARTE DEMANDANTE:**

Según ofertorio de fojas treinta y cuatro y siguiente: Documentos, y al primer otro si de fojas ciento ochenta y siete. **A LA CODEMANDADA BERENICE GLADYS DIAZ ARENAS:**

Según ofertorio de fojas ciento cincuenta y dos a ciento cincuenta y cinco: Documentos, declaración de parte y declaración testimonial. **A LA CODEMANDADA MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ:**

Según ofertorio de fojas ciento sesenta y tres y siguiente: Documentos. Mediante resolución número veintidós, se admiten los medios probatorios de las cuestiones probatorias: **A LA PARTE CUESTIONANTE:** Según ofertorio de fojas setena y tres: Documentos. **A LA PARTE CUESTIONADA:** Según ofertorio de fojas ciento ochenta y seis y siguiente: Documentos. - - - - -

**ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:** El acta de la audiencia de pruebas obra a fojas novecientos treinta y uno y siguiente. Asimismo, mediante resolución número veintiocho, se declara improcedente la tacha formulada en contra del medio probatorio "Constatación Notarial de Constatación Domiciliaria". - - - - -

**ACTUACIÓN RELEVANTE:** Mediante Resolución número veintinueve de fojas quinientos veintidós, se declara improcedente el ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos ofrecidos por la codemandada Berenice Arenas Diaz. Además, mediante Resolución número treinta y uno de fojas quinientos veintitrés, se concede apelación sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida a favor de Berenice Arenas Diaz en contra de la resolución número veintiocho. Seguidamente, mediante resolución numero treinta y tres de fojas quinientos cincuenta y uno, se concede apelación sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida a favor de Berenice Arenas Diaz en contra de la resolución número veintinueve. - - - - -

Siendo su estado, se procede a emitir Sentencia. **Y CONSIDERANDO:** - - - - -



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

**PRIMERO.- De la delimitación de la litis:** Es materia del presente proceso, una pretensión principal y otra subordinada: - - - - -

1.1 La pretensión principal del presente proceso es la nulidad del contrato de compra venta de derechos contenido en la escritura pública Nro. 514 de fecha veinticuatro de mayo del dos mil quince, otorgado ante notario público Dr. Javier Angulo Suárez, cuyo testimonio obra entre fojas tres a seis, celebrado como vendedores por doña Petronila Nicanora Díaz De Arenas, don Miguel Germán Arenas Díaz y doña Miryam Natividad Arenas Díaz, a favor de la compradora doña Berenice Gladys Arenas Díaz, por la causal de simulación absoluta. La nulidad es una sanción que impone el ordenamiento jurídico a los negocios jurídicos que no se ajustan a ciertos principios estructurales de orden legal; ahora bien, para la validez de un acto jurídico se necesita que en el mismo concurren los presupuestos (sujetos y objeto), elementos (declaración de Voluntad, causa o finalidad, formalidad prescrita por la ley, ésta última en los casos que así lo exija la ley) y los requisitos (Capacidad legal en ejercicio, capacidad natural, licitud, posibilidad física y jurídica del objeto, determinación en especie y cantidad, manifestación de la voluntad sometida a un proceso normal de formación, entre otros). Como pretensión accesoria se pretende la cancelación del asiento registral C0003 de la Partida Registral Nro. 01139130 del registro de Predios de la Zona Registral NRo. XII – Sede Arequipa; pretensión que será evaluada conforme lo establece el Art. 87 del Código Procesal Civil, es decir una vez emitido el pronunciamiento sobre la pretensión principal. - - - - -

1.2 **Como pretensión subordinada** se pretende que la demandada doña Berenice Gladys Arenas Díaz lo indemnice con la suma de US\$ 120,000.00 (Ciento veinte mil dólares con 001/100 dólares) por enriquecimiento sin causa. Esta pretensión busca reestablecer el equilibrio económico entre las partes que se produce sin que exista una razón y para su fundabilidad, tiene cuatro elementos constitutivos: **a)** existencia una parte que se haya enriquecido indebidamente; **b)** que la demandante acredite que se ha empobrecido en la misma medida; **c)** la acreditación de que existe relación de causalidad entre ambos; y **d)** residualidad, es decir que sólo procede cuando la persona que ha sufrido el perjuicio no puede ejercitar otra acción para obtener la respectiva indemnización. - - - - -

**SEGUNDO.- De la carga probatoria:** El artículo 188 del Código Procesal Civil, establece que los medios probatorios que se aportan al proceso, sirven para crear la convicción del Juzgador, siendo obligación de las partes probar los hechos que afirma, tal cual lo dispone el artículo 196 de la misma norma, y cuando la prueba no cumple su fin y el Juez no llega a la certeza o conocimiento de los hechos, puede resolver en forma desfavorable a quien tenía la carga y por tanto a favor de quien no tenía dicha carga probatoria. A tenor del artículo 197 de la citada norma, pese a la valoración conjunta e íntegra de todos los medios probatorios, en la sentencia solamente se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión a la que arribe el Juzgador. Ahora bien, es cierto que el Art. 194 del Código Procesal Civil, otorga al Juez la facultad de incorporar medios probatorios de oficio al proceso, previa debida motivación, además que la fuente de la prueba haya sido citada por



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

alguna de las partes.; en ningún caso el Juez sustituye o reemplaza a las partes en su carga probatoria. -----

**TERCERO.- Pretensión principal de anulabilidad:** Que, se ha demandado la nulidad de la compra venta de fecha veintisiete de noviembre del dos mil siete, celebrado entre demandante y demandado, señalando la existencia de tres causales, las que se analizarán, de la manera siguiente:-----

6

**3.1 De la simulación:** La simulación es un acuerdo entre dos o más partes, para realizar una actividad negocial meramente aparente, a la que no le correspondería la efectiva regulación de intereses de las partes o le corresponde una autorregulación diversa con el fin de engañar a los terceros<sup>1</sup>. Existen dos clases de simulación: la *absoluta* en que se presenta un acto jurídico "simulado" y la simulación *relativa* en que detrás del negocio simulado permanente oculto un verdadero acto jurídico que se le denomina "disimulado" (Artículos 190 y 191 del Código Civil), en ambos la anulación radica en que existe discrepancia consciente entre la voluntad interna y la voluntad declarada, realizada por los celebrantes y además ello se hace **con la finalidad de perjudicar a terceros**. El Art. 219, inciso 5) sanciona con nulidad los actos jurídicos simulados. En el denominado Quinto Pleno Casatorio se ha señalado que: **Fundamentos "(...) 152.** *Es pertinente referir que "(...) la simulación no consiste sino en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a los terceros De esta manera lo que se produce en el caso de la simulación absoluta es la proscripción con relación a que las partes utilicen el ordenamiento jurídico para afectar los intereses de terceros (...); toda vez que no tienen la menor intención de celebrar ningún negocio jurídico, porque nunca quisieron celebrar ningún estatuto negocial para buscar los efectos del ordenamiento jurídico. 153.* *Por ello fue que "(...) León Barandiarán consideró siempre a la simulación absoluta como causal de nulidad absoluta. Si se simula un acto - escribió-, sin que tras él se encubra ninguno real, no hay acto alguno, nada es querido, nada es verdadero, el consentimiento no existe (...)", no existe entonces ningún propósito para lograr los efectos previstos en el ordenamiento jurídico con la celebración de un negocio jurídico simulado".* En la casación Nro. 1201-2002-Moquegua, se ha señalado que **"Sétimo.** *En cuanto al inciso 5 del artículo 219 del Código Civil, referida a la causal de nulidad por simulación absoluta, se tiene que la misma opera cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio aparente; consecuentemente, en el caso de aquellos actos jurídicos celebrados con defectos estructurales o aquellos afectados por causas originarias o intrínsecas al momento de su celebración o formación del acto, opera la nulidad ipso jure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior. [...]"*. En consecuencia, se aprecia que la simulación no está referido al precio del bien transferido, sino a la celebración o no de un acto jurídico. -----

<sup>1</sup> Lizardo Taboada, *Nulidad del Acto jurídico*, p 118, Editorial Grijley 2da. Edición 2002.



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

3.2 **¿En qué consistiría la simulación absoluta en este proceso?** El demandante señala que se ha simulado el acto jurídico materia de litis que celebró debido a suplicas formuladas por su hermana y cambio de actitud al fallecimiento de su señora madre, ocurrido el día veintitrés de enero del año dos mil quince, convirtiéndose en una persona intratable, amenazando con botarlo e iniciado un proceso de desalojo; finalmente señala que el precio pagado fue la suma de dos mil quinientos dólares cuando el precio sería superior a los trescientos veintiséis mil dólares americanos, según tasación. Otro hecho referido es que se mantuvo en posesión del predio y finalmente el hecho de que son familiares directos. -----

7

3.3 **Del contenido del acto jurídico simulado:** A fojas tres, obra el testimonio de la compraventa y allí se aprecia que se transfirieron las acciones y derechos de los vendedores, por la suma de dos mil quinientos dólares, en el que se aprecia que los vendedores declaran haber recibido el pago correspondiente. A fojas veinticinco, obra la constatación domiciliaria, en la que el demandante permitió el acceso al notario al interior de la parte que ocupa como vivienda (segundo piso), mostrando un recibo de suministro de energía eléctrica a nombre de doña Berenice Gladys Arenas Díaz. -----

3.4 **De los elementos que constituirían la simulación absoluta:** En la demanda se narran hechos como las súplicas de la compradora o su cambio de actitud a la muerte de su señora madre, los que no tienen relación alguna con la causal invocada, debiendo centrarse el análisis en dos hechos: el precio y la no desposesión (parcial). -----

a) Con relación al precio, se sostiene que éste es irrisorio. A fojas veinte se ha presentado una tasación de parte en la que se aprecia que el valor del inmueble sub-litis es mucho mayor (trescientos veintiséis mil quinientos noventa y siete dólares y 40/100 dólares). Las reglas de la experiencia, permiten sostener que la transferencia de acciones y derechos de un predio que actualmente tiene un área techada de más de quinientos metros cuadrados construidos no puede ser el precio pactado; empero ello de ninguna manera significa que haya existido una simulación absoluta, puesto que en la propia expresión del demandante (de haber accedido a las súplicas y en el pleno ejercicio de su autonomía contractual), el acto jurídico se ha celebrado. La demandante señala que hay tratativas desde el año mil novecientos noventa, lo que se aprecia en la copia de la minuta presentada a fojas doscientos setenta y ocho, en la que los padres de la demandada Berenice Gladys Arenas Díaz, ya le habrían transferido el predio con fecha catorce de septiembre del año mil novecientos noventa (sin que esté el edificio construido, excepto dos habitaciones – cláusula séptima). Ahora bien, no se manifiesta que se haya pactado un precio y se haya cancelado otro o que la celebración de este acto jurídico lo haya sido para formalizar una compraventa anterior, por lo que este juez no pueda aplicar el principio del *iura novit curia*, y emitir un pronunciamiento sobre simulación relativa; sin perjuicio de ello tampoco se ha señalado cuál es el perjuicio que se habría



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

ocasionado a terceros, pues no toda simulación es nula por sí misma, sino por el perjuicio que puede ocasionar. - - - - -

b) Ambas partes han reconocido que la demandada Berenice Gladys, viene demandando la restitución de la posesión. Entre fojas doscientos treinta y nueve a doscientos setenta y siete, se aprecia actuaciones judiciales y policiales que hacen ver que la posesión del inmueble genera situaciones de violencia que son ajenas a una simulación. En los casos de simulación, la posesión, como prueba de la no realización del acto suele ser consentida y pacífica, lo que no es el caso de autos. - - - - -

c) Finalmente, debe reconocerse que la prueba de simulación, es fundamentalmente por indicios, empero en los casos en que las partes que celebran el acto jurídico lo han hecho de manera simulada, suele tenerse como prueba el "acuerdo simulatorio", lo que en este caso el demandante no ha alegado su existencia. En conclusión, en este extremo la demanda es infundada. - - - - -

**CUARTO.- Pronunciamiento sobre la pretensión subordinada:**

Desestimada la pretensión principal, con relación a la pretensión subordinada de resarcimiento por enriquecimiento sin causa, existe un primer error en el monto. El demandante está pretendiendo el resarcimiento por derechos que eran de su señora madre, puesto que divide el valor del predio entre tres, cuando antes de la celebración del acto jurídico sublitis, el predio estaba dividido entre cuatro personas. En la demanda a fojas treinta y tres señala inclusive que su derecho se ha incrementado con la muerte de su progenitora, lo que es contradictorio con lo anterior, es decir que fue por el acto de compraventa el que se produjo su empobrecimiento y que éste se incrementa por fallecimiento posterior, pretendiendo "adquirir por herencia un supuesto empobrecimiento ajeno". Ahora bien, en la Casación Nro. 366-2002-Santa, se indica que "**Tercero.** [El] artículo 1954 del Código Civil establece la obligación que tiene una persona de indemnizar cuando se enriquece indebidamente a expensas de otro. Por enriquecimiento indebido se entiende a aquel beneficio patrimonial que se obtiene sin causa justa, ya sea porque no existe el derecho de la acreencia que se pretende o, porque existiendo el mismo, no es de cargo del deudor que sufre el detrimento patrimonial". En el caso de autos, se afirma que al momento de la celebración del acto jurídico sublitis se produce el empobrecimiento incausado; ésta afirmación es improcedente, puesto que se ha desestimado la pretensión de nulidad, es decir que entre las partes existe una relación obligacional y el hecho que haya transferido un bien a un precio por debajo de su precio real (según afirma), no le otorga derecho a que por esta acción residual se reajuste un precio que las partes pactaron. En resumen, este extremo de la demanda también es improcedente, al tratar de utilizar esta acción como reajuste de precio. - - - - -

**QUINTO.- De la pretensión accesoria de la nulidad de acto jurídico:**

Conforme lo prescribe el Art 87 del Código Procesal Civil, una pretensión accesoria, seguirá la suerte de la pretensión principal; por lo que al haberse declarado infundada la demanda, en este extremo la demanda es igualmente desestimada. Téngase presente que si el acto jurídico real es válido, cancelar un asiento registral, perjudicaría el derecho que tendría el demandado





**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE AREQUIPA**  
Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

adquirente, pues a través del acto válido (reconocido por el propio demandante) ha adquirido los derechos materia de los actos jurídicos sublitis. -----

**SEXTO:** Respecto de las costas y costas, en aplicación de lo dispuesto por el Art. 412 del Código Procesal Civil, corresponde señalar que serán de cargo de la parte vencida, lo que se dispondrá en la parte resolutive. -----

Por estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación. **FALLO:**  
**DECLARANDO 1) INFUNDADA LA DEMANDA**, que obra a partir de fojas veintisiete y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y tres, interpuesta por don **MIGUEL GERMAN ARENAS DIAZ**, sobre Nulidad de Acto Jurídico en contra de doña **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ**, doña **MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ**, y sucesión de doña **PETRONILA NICANORA DIAZ DE ARENAS**, integrada por don **MIGUEL GERMAN ARENAS DIAZ**, doña **BERENICE GLADYS ARENAS DIAZ** y doña **MIRYAM NATIVIDAD ARENAS DIAZ**, sobre nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta; **2) IMPROCEDENTE la demanda** en el extremo que pretende el resarcimiento por enriquecimiento sin causa; en la vía del proceso de conocimiento. **Con costas y costos.** Y, por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. **Regístrese y comuníquese.-**