



**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 Nro.** : 00995-2018-0-0401-JR-CI-07  
**MATERIA** : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO  
**JUEZ** : POLANCO GUTIERREZ, CARLOS  
**ESPECIALISTA** : RISCO BERROCAL, KENIA MALENA  
**DEMANDADOS** : GALLEGOS DE GITTON, JOVITA JULIANA Y OTROS  
**DEMANDANTE** : LOZADA LINARES, JUANA FANNY  
**RESOLUCIÓN Nro.** : 22

1

**SENTENCIA NÚMERO: 098- 2021**

**AREQUIPA, DOS MIL VEINTIUNO  
SEPTIEMBRE VEINTIDOS. -**

Puestos los autos a despacho para sentenciar, teniendo presente la carga procesal;  
**VISTOS:** La demanda obrante a fojas veintiséis y siguientes, interpuesta por doña **JUANA FANNY LOZADA LINARES** sobre Nulidad de Acto Jurídico en contra de doña **JOVITA JULIANA GALLEGOS DE GUITTON**, don **TEODORO JESUS GUITTON BEDOYA**, doña **YDA ANDREA GALLEGOS CHICATA DE LÓPEZ**, don **ANTERO IDELFONSO LÓPEZ HUERTA**, don **IVAN ALBERTO GALLEGOS MENDOZA**, don **PEDRO ALEXANDRO TEJADA ARCE**, doña **MARÍA GIORDAYS BALDÁRRAGO DE TEJADA** y el **PROCURADOR PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**, a efecto que se declare la nulidad de: **1)** acto jurídico contenido en la escritura pública Nro. 3952, de fecha veintiséis de julio del dos mil trece, otorgado ante notario público Dr. Fernández Dávila, por doña Jovita Juliana Gallegos De Guitton, don Teodoro Jesús Guitton Bedoya, doña Yda Andrea Gallegos Chicata De López, don Antero Idelfonso López Huerta a favor de don Alberto Gallegos Mendoza, sobre contrato de mutuo con garantía hipotecaria del lote urbano Manzana S1, Lote 15, B, zona B del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa; **2)** acto jurídico contenido en la escritura pública Nro. 3672, de fecha veintiuno de julio del dos mil dieciséis, ante notario público Fernández Dávila a favor de don Pedro Alejandro Tejada Arce y doña María Giordays Baldárrago de Tejada sobre compraventa de acciones y derechos de proceso judicial, expediente 3830-2013-Segundo Juzgado Civil, sobre ejecución de garantía sobre el lote urbano Manzana S1, Lote 15, B, zona B del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa, ambos por las causales de fin ilícito y simulación absoluta; de **manera accesoria** se pretende, la cancelación del asiento 0003 de la Partida Electrónica Nro. P06153920, de fecha diecinueve de julio del dos mil tres. La demanda se realiza sobre la base de los siguientes fundamentos: - - - - -

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSIÓN:** Respecto de la Escritura Pública N° 3952 de fecha veintiséis de julio del año dos mil trece, señala que los demandados Iván Alberto Gallegos Mendoza, Jovita Juliana Gallegos De Guitton, Teodoro Jesús Guitton Bedoya, Yda Andrea Gallegos Chicate De López y Antero Idelfonso López Huerta nunca han tenido la posesión del inmueble materia del proceso en los más de veinte años que la demandante habita el inmueble; sin embargo, argumenta que los demandados presuntamente de mala fe realizaron trámites para lograr la prescripción administrativa del inmueble en coordinación con COFOPRI, siendo inscrita en Registros Públicos sin haber reunido los requisitos legales; asimismo, según consta en la copia literal de dominio, en el Asiento 00001, advierte se



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



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

encuentra inscrita a favor de los demandados Jovita Juliana Gallegos De Guitton, Teodoro Jesús Guitton Bedoya, Yda Andrea Gallegos Chicote De López y Antero Idelfonso López Huerta, quienes presume la demandante, de forma fraudulenta otorgaron en garantía hipotecaria a favor del demandado Iván Alberto Gallegos Mendoza, con características y datos inexactos que se encuentran establecidas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública N° 3952, Asiento 002 de la Partida Registral N° P06153920, en el cual aparece " (...) Calle Colón N° 216-218, Manzana S1, Lote 15 B, Zona B, distrito de José Luis Bustamante y Rivero (...)", del cual la demandante refiere que no existe dicha calle, es una denominación de referencia y que lo correcto debe ser tal como está inscrito en la Partida Registral N° P06153920 de Registros Públicos de Arequipa, el cual es " (...) Pueblo Tradicional de Paucarpata, Mazana S1, Lote 15b, Zona B, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa (...)" asimismo, sostiene que mediante el proceso de ejecución de garantías obrante en expediente N° 3830-2018, el mismo que se encuentra en remate, el demandado busca despojarla de su propiedad en mérito del título otorgado por COFPRI, bajo la causal de simulación realizaron el mutuo hipotecario ante la Notaria Fernández Dávila, con descripciones inexactas y dirección distinta, no habiendo el registrador advertido de dicho error que ahora afecta a los derechos posesorios de la demandante, los mismos que están pendientes en proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Respecto a la Escritura Pública N° 3672 de fecha veintiuno de julio del año dos mil dieciséis, la demandante presume que de mala fe los demandados Pedro Alejandro Tejada Arce y María Giordays Baldarrago De Tejada, adquirieron en compraventa la acciones y derechos de proceso judicial del Expediente N° 3830-2013, seguido ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil, sobre ejecución de garantías hipotecarias sobre el lote material del presente proceso, la misma que deviene en nula al derivarse de la Escritura Pública N° 3952 de fecha veintiséis de julio del año dos mil trece; sobre el Contrato de Mutuo Hipotecario, expresa que los demandados han suscrito las dos escrituras públicas con descripciones y características en cuanto la numeración del predio distintas a los inscrito en la Partida Registral N° P06153920, siendo su fin ilícito y por tanto adolece de simulación absoluta. - - -

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN:** Ampara su pretensión en virtud de lo establecido en los artículos I, II, III, IV, V, VII, IX del Título Preliminar, artículo 140, los incisos 3, 5 y 8 del artículo 219 del Código Civil y en los artículos 424,425, 475 inciso 4 del Código Procesal Civil - - - - -

**AUTO ADMISORIO:** Mediante Resolución número uno de fojas treinta y siete, se admite a trámite la demanda. - - - - -

**APERSONAMIENTO Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA:** A fojas cincuenta y siete y siguiente, el demandado **IVÁN ALBERTO GALLEGOS MENDOZA** se apersona al proceso y mediante resolución número dos a fojas cincuenta y nueve se tiene por apersonado. - - - - - A fojas setenta y ocho y setenta y nueve, los demandados **PEDRO ALEJANDRO TEJADA ARCE y MARÍA GIORDAYS BALDARRAGO DE TEJADA**, proceden a contestar la demanda sobre la base de las siguientes consideraciones: - - - - -



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



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

**FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO DE LA CONTESTACIÓN:** Señalan que adquirieron los derechos y acciones del vendedor, el señor Iván Alberto Gallegos Mendoza, en consecuencia, asumieron la sucesión procesal del vendedor en el proceso número 3830-2013, por lo que procedieron a contestar la demanda en lo que les corresponde debido a que no participaron de otros actos jurídicos distintos al que celebraron con el señor Iván Alberto Gallegos Mendoza; asimismo, respecto a las pretensiones que ha planteado la demandante, indican que exclusivamente celebraron el acto jurídico con el vendedor de los derechos y acciones del proceso judicial mediante Escritura Pública N° 3672 de fecha veintiuno de julio del año dos mil dieciséis, la misma que fue celebrada en la Notaría del Doctor Fernández Dávila Barreda, con la buena fe, bajo las exigencias y formalidades que la Ley de Notario exige; en tal sentido, los demandados no entiende la finalidad de la demanda por lo que infieren que se pretende utilizar un mecanismo para mantener el inmueble materia del proceso; agregan que al perfeccionar la compraventa, la demandante los ha denunciado penalmente ante el Ministerio Público y la Gubernatura del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, ambas archivadas, dando a entender que el propósito de la demandante es aferrarse al inmueble, motivo por el cual siguen las acciones en el Juzgado correspondiente para que se les entregue la posesión de la propiedad que les pertenece; por último, indican que la propiedad fue rematada, adquirida y adjudicada al vendedor, Iván Alberto Gallegos Mendoza, y del cual adquirieron los derechos amparados por el Poder Judicial y por una Notaría Pública, gozando de rigor legal, razones por las cuales no encuentran asidero de la demanda ni causales que está empleando la demandante, incurriendo en el artículo 4 del Código Procesal Civil, al ejercer un derecho de acción civil para repetir los daños y perjudicar a los demandados. La contestación de la demanda se fundamenta en el artículo 442° del Código Procesal Civil y en la doctrina, el libro La Prueba en el Proceso Civil, Página 28 de autoría de la Doctora Marianella Ledesma. -----

Mediante Resolución número tres se tiene por contestada la demanda en los términos que señalan los demandados **PEDRO ALEJANDRO TEJADA ARCE y MARÍA GIORDAYS BALDARRAGO DE TEJADA.** -----

**REBELDÍA:** Mediante Resolución número cuatro, obrante a fojas noventa y cuatro, se declara rebeldes a los demandados: **JOVITA JULIANA GALLEGOS DE GUITTON, TEODORO JESÚS GUITTON BEDOYA, YDA ANDREA GALLEGOS CHICATE DE LÓPEZ, ANTERO IDELFONSO LÓPEZ HUERTA, IVÁN ALBERTO GALLEGOS MENDOZA** y el **PROCURADOR PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS.**-----

**SANEAMIENTO PROCESAL:** Mediante Resolución número ocho a fojas ciento treinta y siete y siguiente, se declaró fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, deducida por la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**, obrante a fojas cincuenta y uno del cuaderno de excepción N° 995-2015-5, por tanto nulo todo lo actuado respecto a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; asimismo, se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida, en consecuencia saneado el proceso. -----



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



**FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:**

Mediante Resolución número veinte de fojas doscientos veintidós, se fijaron como puntos controvertidos: **a)** Determinar si corresponde declarar la nulidad de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria N° 3952 de fecha veintiséis de julio del año dos mil trece, por las causales de simulación absoluta, objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito; **b)** Determinar si corresponde declarar la nulidad de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos N° 3672 de fecha veintiuno de julio del año dos mil dieciséis, por las causales de simulación absoluta, objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito; **c)** Determinar si como consecuencia de lo anterior corresponde ordenar la cancelación del asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P06153920 del Registro de Predios de la Zona Registral XII – Sede Arequipa. Además, mediante Resolución número veintiuno de fojas doscientos veintidós, se admitieron como medios probatorios: **A LA PARTE DEMANDANTE:** Documentos y oficio. **A LOS CODEMANDADOS PEDRO ALEJANDRO TEJADA ARCE y MARÍA GIORDAYS BALDARRAGO DE TEJADA:** Ninguno. **A LOS CODEMANDADOS JOVITA JULIANA GALLEGOS DE GUITTON, TEODORO JESÚS GUITTON BEDOYA, YDA ANDREA GALLEGOS CHICATE DE LÓPEZ, ANTERO IDELFONSO LÓPEZ HUERTA e IVÁN ALBERTO GALLEGOS MENDOZA:** Ninguno, al haber sido declarados rebeldes; asimismo, advirtiéndose los medios probatorios admitidos son pruebas documentales se resuelve PRESCINDIR de la realización de la Audiencia de Pruebas. Siendo su estado, se procede a emitir Sentencia. **Y CONSIDERANDO:** - - - - -

**PRIMERO.- De la definición de la litis:** En el presente proceso, se pretende como pretensiones principales, la declaración de nulidad de dos actos jurídicos celebrados sobre el inmueble ubicado en la Manzana S1, Lote 15, B, zona B del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa, inscrito en la Partida Electrónica Nro. P06153920, de fecha diecinueve de julio del dos mil tres. Las causales por las cuáles se admitió la demanda son simulación absoluta, objeto física y jurídicamente imposible y fin ilícito. 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); si no se cumplen dichos requisitos legales, serán sancionados con nulidad que impone el ordenamiento jurídico. Con relación a la pretensión accesoria de cancelación de asiento registral, será evaluada conforme lo establece el Art. 87 del Código Procesal Civil, es decir una vez emitido el pronunciamiento sobre las pretensiones principales. - - - - -

**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



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



PODER JUDICIAL PODER JUDICIAL

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. En este proceso, los demandados otorgantes del primer acto jurídico son rebeldes, por lo que corresponde tener presente el Art. 461 del Código Procesal Civil, que, de ninguna manera significa que la demanda sea fundada, sino que contiene una presunción de veracidad relativa que debe ser corroborada con otros medios probatorios. Ahora bien, si la demandante no logra acreditar los hechos de la demanda, ésta será declarada infundada. - - - - -

**TERCERO.- De los hechos acreditados en el proceso:** La demandante señala ser la poseedora exclusiva del inmueble ubicado en la Manzana S1, Lote 15, B, zona B – Calle Colón Nro 218, según constancia de fojas seis – del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa; señalando que de mala fe los demandados lograron ser inscritos como propietarios. Al respecto, no se acredita que se haya promovido algún proceso judicial tendiente a dejar sin efecto tal inscripción registral, por lo que es válido asumir que el título de los codemandados que aparece inscrito en la Partida Electrónica Nro. P06153920 de la Zona Registral Nro. XII – Sede Arequipa (fojas quince a diecinueve), es válido y vigente con la protección que otorga el Art. 2013 del Código Civil. Aun cuando la demanda alegue ser posesionaria y lo acredite de manera documentaria con constancias que obran a fojas seis, doce y trece, no tiene título de propiedad alguno. - - - - -

**CUARTO.- De la resolución de la litis:** Se efectúa el análisis de cada uno de los actos jurídicos, materia de nulidad. - - - - -

**4.1 Nulidad del acto jurídico contenido en la escritura de mutuo con garantía**

**hipotecaria** (primer punto controvertido): De fojas veintiuno a veintidós, obra el testimonio de la escritura pública Nro. 3952, de fecha veintiséis de julio del dos mil trece, otorgado ante notario público Dr. Fernández Dávila, por doña Jovita Juliana Gallegos De Guitton, don Teodoro Jesús Guitton Bedoya, doña Yda Andrea Gallegos Chicata De López, don Antero Idelfonso López Huerta a favor de don Alberto Gallegos Mendoza, sobre contrato de mutuo con garantía hipotecaria del lote urbano Manzana S1, Lote 15, B, zona B o Calle Colón 216-218, inscrito en la Partida Electrónica Nro. P06153920, de fecha diecinueve de julio del dos mil tres. A fojas treinta y siete se admitió la demanda de nulidad por las causales de simulación absoluta, objeto física y jurídicamente imposible fin ilícito (fojas treinta y siete). De manera adicional se refiere como hecho que existe error en la escritura pública, pues no existe el inmueble ubicado en la calle Colón 216-218, sino solamente en la calle Colón 218. - - - - -

a) **De los medios probatorios de la demandante:** Conforme se aprecia de los actuados, la demandante además de presentar documentales referidas a la posesión que detenta en el inmueble sobre el cual se celebró el acto jurídico (fojas seis, fojas siete a nueve, fojas doce y trece, así como fojas veinte), presenta el testimonio del acto jurídico sublitis y la inscripción registral, por lo que cabe preguntarse si dicho material probatorio puede acreditar las causales de nulidad invocadas. - - - - -



**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

- b) Con relación a la causal de simulación absoluta: La simulación es un acuerdo entre dos o más partes, para realizar una actividad comercial 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**. En el caso de autos, no se aprecia dónde se hallaría la simulación absoluta, máxime que se trata de un acto jurídico celebrado por los propietarios registrados del bien y que en una garantía hipotecaria, no hay desposesión. Con relación a que se hizo mención a la calle Colón 216-218 y solamente existe calle Colón 218 (según documento de fojas seis), se aprecia que se trata de un error, pues los demás datos del inmueble, incluyendo su inscripción registral, son correctos. Finalmente, sin perjuicio a lo anterior, la existencia de un error no es causal de simulación de un acto jurídico. En conclusión, al no existir material probatorio presentado por la demandante, respecto a esta causal, es infundada la demanda en este extremo. - - - - -
- c) Con relación a la causal de fin ilícito; éste se, se encuentra en la intención de conseguir un efecto prohibido por el ordenamiento jurídico (sea la ley y/o buenas costumbres). No debe olvidarse que en el derecho peruano la finalidad es asemejada a la causa: motivo que mueve o la razón que inclina a hacer alguna cosa y en el Derecho Civil es el fin esencial o más próximo que los contratantes se proponen al contratar; es el motivo o razón del contrato; y también es la contraprestación en los contratos sinalagmáticos; que se entiende como tal el motivo jurídico distinto al motivo personal. En el caso de autos, la falta de pruebas presentadas por la demandante hacen traslucir que el fin ilícito se hallaría en que se le quiere quitar la posesión del bien; empero tal como se ha mencionado en el considerando anterior, no se acredita en este proceso que la demandante tenga derecho real de propiedad excluyente sobre el inmueble de la calle Colón 218, ya referido; por lo que, si el propietario que no posee el bien, desea darlo en garantía por alguna obligación, no significa que tenga una finalidad ilícita. Es importante que en la demanda se esbozan hechos que deben configurar la sanción normativa y acompañarse el material probatorio correspondiente a sus afirmaciones, lo que no es el caso. - - - - -
- d) Con relación a la causal de imposibilidad jurídica: La imposibilidad jurídica que establece el Art. 219, inciso 3 del Código Civil, está referido a que la prestación (y su contenido), no existe o su transferencia no está permitida por el sistema jurídico. Dentro del ordenamiento jurídico es permitida la constitución de garantía hipotecaria

<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

sin desposesión de los bienes propios, por tal razón y a falta de material probatorio, por esta causal también es infundada la demanda sobre este extremo. - - - - -

**4.2 Nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de un proceso judicial** (segundo punto controvertido), celebrada con fecha veintiuno de julio del dos mil dieciséis, ante notario público Fernández Dávila a favor de don Pedro Alejandro Tejada Arce y doña María Giordays Baldárrago de Tejada, que se ventilan en el proceso judicial seguido bajo expediente 3830-2013-Segundo Juzgado Civil, sobre ejecución de garantía, respecto al lote urbano Manzana S1, Lote 15, B, zona B del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa (fojas veintitrés y veinticuatro). Analizando este extremo de la demanda, se tiene como en el análisis efectuado en el numeral anterior, que no existen medios probatorios presentados por la demandante para acreditar sus afirmaciones. Con relación a la causal de simulación absoluta, no se indica en qué consistiría ésta; en el caso del fin ilícito, tampoco se señala, teniendo presente que el hecho que sea poseedora de un bien dado en garantía, no enerva los derechos de los propietarios registrales ni de los derechos que estos o sus acreedores puedan tener en un juicio. Finalmente, con relación a la imposibilidad jurídica, el Art. 1409 inciso 2) del Código Civil, señalan que es posible celebrar contratos sobre bienes que se encuentran en litigio y, en tal sentido, no es un imposible jurídico transferir acciones y derecho de un proceso judicial. En resumen, sobre este extremo, la demanda también es infundada. - - - - -

7

**4.3** Con relación al último punto controvertido y pretensión accesoria se tiene que se pretende, la cancelación del asiento 0003 de la Partida Electrónica Nro. P06153920, de fecha diecinueve de julio del dos mil tres; empero el acto jurídico que origina el asiento registral no es nulo, por lo que en aplicación del Art. 87 del Código Procesal Civil, también queda desestimado este extremo de la demanda. - - - - -

**SEPTIMO: De las costas y costos del proceso:** Conforme al artículo 412 del Código Civil, corresponde la condena del pago de costas y costos del proceso por la parte vencida, que deben ser fijados de manera prudencial teniendo en cuenta las actuaciones judiciales que hay en el proceso y la rebeldía de varios codemandados. - - - - -

Por estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLO:** Declarando **INFUNDADA** la demanda que obra a fojas veintiséis y siguientes, interpuesta por doña **JUANA FANNY LOZADA LINARES** sobre Nulidad de Acto Jurídico en contra de doña **JOVITA JULIANA GALLEGOS DE GUITTON**, don **TEODORO JESUS GUITTON BEDOYA**, doña **YDA ANDREA GALLEGOS CHICATA DE LÓPEZ**, don **ANTERO IDELFONSO LÓPEZ HUERTA**, don **IVAN ALBERTO GALLEGOS MENDOZA**, don **PEDRO ALEXANDRO TEJADA ARCE**, doña **MARÍA GIORDAYS BALDÁRRAGO DE TEJADA** y el **PROCURADOR PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**, 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.-**