



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH**  
**Primera Sala Civil-Sede Central**

**EXPEDIENTE : 02726-2009-0-0201-JM-CI-02**  
**MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO**  
**RELATOR : ASIS SAENZ LEONCIO GABRIEL**  
**DEMANDADO : CHAVEZ RAMIREZ IVONNE CLOTILDE Y OTROS**  
**DEMANDANTE : CELMI PALMA ESTEBAN.**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**RESOLUCIÓN N° 89**

Huaraz, diecinueve de abril  
de dos mil veintidós.-----

**VISTO;** en audiencia pública llevada a cabo mediante la plataforma digital google meet, oído el informe oral formulado por el abogado defensor de la parte demandada; y, producida la votación con arreglo a ley se emite la siguiente resolución<sup>1</sup>:

**I. MATERIA DE IMPUGNACION**

Sentencia número 78 de fecha 18 de agosto del año 2020 (fs. 700/707), que resuelve declarar infundada en todos sus extremos la demanda de fojas 39, subsanada mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, interpuesta por Esteban Celmi Palma sucedido por Macario Faustino Celmi Cacha, Paulina Clemente Celmi Cacha y Leoncia Celmi Cacha contra María Clotilde Ramírez Viuda de Chávez con curador procesal Jesús Cristobal Pachas Garay, Irma Donata Cochachin García, Javier Epifanio Chávez Ramírez sobre nulidad de acto jurídico y otro y se dispuso que consentida o ejecutoriada que fuere la presente sentencia se

---

<sup>1</sup> Con un cuaderno de auxilio judicial N° 02726-2009-69-0201-JM-CI-02 de folios 22; un cuaderno de medida cautelar signada con el N° 00062-2003-25-0201-JM-CI-02 de folios 99; expediente de reivindicación N° 00062-2003-0-0201-JM-CI-02 de folios 504; un expediente de desalojo signado con el N° 0427-2002-0-0201-JM-CI-02 de folios 119.



archiven definitivamente los actuados donde corresponda; con lo demás que contiene.

## **II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION**

**El abogado defensor de Macario Faustino Celmi Cacha**, mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2020 (fs. 725/730), interpone recurso de apelación contra la anotada sentencia, señalando los siguientes agravios:

- a) Dice: “La resolución materia de apelación ha incurrido en error de valoración de los medios probatorios, toda vez que el documento de promesa de compra venta se ha valorado como un simple compromiso de contratar, mas no como un contrato de compra venta a plazos ...”
- b) Señala que: “La escritura pública objeto de cuestionamiento no ha sido valorada en cuanto a la carencia de inserción de los comprobantes de pago del impuesto predial ... Los compradores no han sido diligentes en recabar el pago de los impuestos prediales, ...”.
- c) Dice: “... el PETT incurrió en muchas irregularidades al momento de titular los predios, pero el comprador demandado jamás ha accionado contra los vendedores demandados, ya que por saneamiento y evicción quedaba habilitado y legitimado a demandar al vendedor, lo cual no se hizo, esto es un indicio de simulación”.
- d) “... no se ha calificado la demanda en los extremos de los petitorios; es así que, el petitorio contiene dos pretensiones bien definidas, por un lado se pide la nulidad de acto jurídico y el documento que lo contiene, existiendo dos pretensiones que debieron ser acumuladas ... por tales consideraciones la demanda debió ser declarada inadmisibile, en consecuencia se debe declarar nulo hasta la etapa postulatoria”.
- e) Finalmente señala que “La resolución materia de apelación no cumple con los estándares de motivación toda vez que existe una motivación aparente, nacida ya por vicio procesal durante todo el



proceso desde la etapa postulatoria por lo que debe ser declarada nula”.

### **ANTECEDENTES DEL CASO**

- a) **Demanda:** el 23 de noviembre de 2009, Esteban Celmi Palma interpone demanda (fs. 39/45), subsanada mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2010 (fs.55) contra María Clotilde Ramírez Vda. de Chávez, en su condición de vendedora y contra los esposos Jesús Cristobal Pachas Garay y doña Irma Donata Cochachin García; solicitando la nulidad del acto jurídico del título de propiedad que celebraron los demandados y la nulidad de inscripción registral. Como fundamentos de su demanda señala que el predio materia del conflicto ha venido conduciendo conjuntamente con su cónyuge por más de 50 años, sembrando productos natos de la zona, en forma pacífica y continua, así también ha construido dentro del predio, una vivienda precaria, también señala que ha mejorado los cercos perimétricos, las acequias del regadío, ha plantado árboles de eucaliptos, también cuenta con un documento de promesa de compra venta otorgada por Clotilde Ramírez Vda. de Chávez y su cónyuge extinto Javier Chavez Ramirez.
- b) **Contestación de demanda:** el 02 de agosto de 2010, Jesús Cristóbal Pachas Garay (fs. 72/76) contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que lo adquirieron por escritura pública de fecha 25 de marzo del año 2002, de la sucesión de quien en vida fue Javier Chávez Ramírez, conformada por su cónyuge supérstite María Clotilde Ramírez Vda. de Chávez y de sus hijos Javier Epifanio, Ivonne Clotilde y Virgilio Chávez Ramírez; señala que al momento de la adquisición comprobaron que los únicos propietarios que aparecían registrados eran los únicos vendedores, no había anotación o gravamen alguno que impidiera su enajenación.



Mediante resolución N° 11 de fecha 30 de diciembre de 2010, se resuelve declarar rebelde a la demandada Irma Donata Cochachin García, como consecuencia de ello se tiene por no presentado el escrito de folios 101 a 104.

Mediante resolución N° 13 de fecha 18 de abril de 2011, se resuelve declarar rebelde a la demandada María Clotilde Ramírez Vda. de Chávez.

Mediante resolución N° 17 de fecha 2 de noviembre de 2011, obrante de (fs. 162/163) además de declarar nula la resolución número 16 de fecha 20 de agosto último, se ordena emplazar a las personas de Javier Epifanio, Ivonne Clotilde y Virgilio Chávez Ramírez.

Mediante resolución 22 de fecha 13 de agosto de 2012 (fs.211), se les declara rebeldes a Javier Epifanio, Ivonne Clotilde y Virgilio Chávez Ramírez.

Celmi Cacha Macario Faustino, mediante escrito de fecha 20 de marzo de 2014, obrante de (fs.262/263) solicita suspender el proceso hasta la culminación del proceso de sucesión intestada de quien en vida fue Esteban Celmi Palma.

- c) Resolución que nombra sucesores procesales:** Mediante resolución N° 29 de fecha 15 de abril de 2015, (fs. 308) se resuelve nombrar como sucesor procesal del extinto demandante Esteban Celmi Palma a don Macario Faustino Celmi Cacha; además mediante resolución N° 49 de fecha 19 de junio de 2017 (fs.449/450) se resuelve integrar como sucesores procesales de Esteban Celmi Palma a Paulina Clemente y Leoncia Celmi Cacha, debiendo continuar con el trámite del proceso, así también se declara la existencia de una relación procesal válida entre Macario Faustino, Paulina Clemente y Leoncia Celmi Cacha, como



sucesores procesales del extinto demandante Esteban Celmi Palma contra los demandados; por consiguiente saneado el proceso.

- d) Resolución que suspende el proceso:** Mediante resolución N° 38 de fecha 26 de enero de 2016 (fs. 299), se resuelve suspender el proceso por 30 días para que los sucesores procesales de doña María Clotide Ramirez de Chavez se apersonen al proceso, con documento indubitable que los acredite.

El abogado Segundo Eloy Cabanillas Becerra, en su condición de curador procesal de María Clotilde Ramírez Chávez absuelve el traslado de la demanda, mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2017 (fs. 447/448).

- a) Sentencia:** el 18 de agosto de 2020 (fs. 700/707), el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, expide la sentencia contenida en la resolución número 78, que falla declarando infundada en todos sus extremos la demanda interpuesta por Esteban Celmi Palma sucedido por Macario Faustino Celmi Cacha, Paulina Clemente Celmi Cacha y Leoncia Celmi Cacha contra María Clotilde Ramírez viuda de Chávez con curador procesal, Jesús Cristóbal Pachas Garay, Irma Donata Cochachin García, Javier Epifanio Chávez Ramírez, Ivonne Clotilde Chávez Ramírez y Virgilio Chávez Ramírez sobre nulidad de acto jurídico y otro. Sustentando su decisión señala: **i)** En el presente caso, luego del examen conjunto y razonado de los medios probatorios obrantes en autos, puede concluirse con total certeza que el demandante no ha acreditado que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 25 de marzo del 2002, adolezca de simulación absoluta, pues si bien afirma que los intervinientes en dicha compraventa no tuvieron voluntad de celebrar la misma, sino que su única finalidad fue la de despojarlo de su posesión, ello no ha sido demostrado; **ii)** si bien el accionante afirma que viene poseyendo el bien desde hace cincuenta años, en forma pública, pacífica y continua y que dentro del mismo ha construido su vivienda precaria, plantado árboles de eucalipto y cultivado año tras año, no obra en autos medio probatorio alguno que demuestre que



dicha posesión fue de conocimiento de los compradores, todo lo contrario, conforme se tiene de la declaración de parte prestada por el demandado Jesús Cristóbal Pachas Garay en la audiencia de pruebas llevada a cabo el día 16 de agosto del 2018, “al momento de comprar el terreno se encontraba vacío sin ningún tipo de construcción o mejora alguna”, lo cual guarda coherencia con lo afirmado por el propio demandante, esto es, que por las características del bien no podía asumirse la posesión por parte de aquel; **iii)** aun cuando se hubiese demostrado que los compradores tenían conocimiento de la posesión de la parte actora, ello no resulta suficiente para afirmar que su intención no fue la de celebrar la compraventa cuestionada. Más aún si tal como se advierte de autos, esto es, de la sentencia emitida en el proceso 2002-0427, aquellos siguieron un proceso de desalojo contra el ahora demandante; es decir, actuaron como propietarios del bien, en virtud de uno de los poderes que les confiere el derecho de propiedad, previsto en el artículo 923º del Código Civil; **iv)** en virtud de lo anterior, no cabe duda que no se ha probado que los demandados Jesús Cristóbal Pachas Garay e Irma Donata Cochachin García no hayan tenido la real intención de celebrar la compraventa cuestionada; **v)** al no haberse demostrado que la compraventa cuestionada no responde a la voluntad interna y declarada tanto de los vendedores como de los compradores, la demanda de autos, respecto a éste extremo, debe ser desestimada; **vi)** en cuanto la causal de nulidad contenida en el inciso 7 del artículo 219º del Código Civil, según el cual “El acto jurídico es nulo:7. Cuando la ley lo declara nulo”, debe señalarse que la misma tampoco merece amparo alguno, pues además de que la parte demandante únicamente se ha limitado a señalar que “se ha realizado la compraventa sin que haya transcurrido los cinco años que exige la ley como impedimento para transferir en los casos de titulación de posesión”, sin indicar a que ley se refiere, en caso se refiriera al Decreto Legislativo 667 – Ley de Registro de Predios Rurales, el mismo no prevé ningún límite para la transferencia de la



propiedad; por tanto, no se ha probado que exista alguna ley que declare la nulidad de la compraventa cuestionada.

### **III. TEMA JURÍDICO EN DEBATE**

La cuestión se centra en determinar si la resolución materia de revisión adolece de las denuncias formuladas por el apelante y si el acto jurídico contenido en el título de compra venta celebrado entre las partes del proceso así como su inscripción registral, adolecen de nulidad por las causales previstas en los incisos 5 y 7 del artículo 219 del Código Civil.

### **IV. ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO**

#### **PRIMERO: El principio de doble instancia**

**1.1** El derecho a la pluralidad de instancia forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8 inciso 2 párrafo h) ha previsto que toda persona tiene el *“Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior (...)”*.

**1.2** El artículo 364 del Código Procesal Civil, señala que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; en virtud del cual el órgano superior debe resolver en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión impugnatoria, acorde a la competencia establecida por el artículo 370 del acotado Código.

#### **SEGUNDO.- Análisis del caso en concreto**

**2.1.** En el caso de autos, se han denunciado errores de orden procesal y sustantivo. Por ello, en primer término, se emitirá pronunciamiento en relación a los errores de orden procesal.

**2.2.** Fundamentando su denuncia procesal, el impugnante afirma que *la resolución materia de apelación no cumple con los estándares de motivación toda vez que existe una motivación aparente, nacida ya por vicio procesal durante todo el proceso desde la etapa postulatoria por lo que debe ser declarada nula.*



**2.3** El derecho al debido proceso, consagrado en el Artículo 139 numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma que resulta concordante con lo preceptuado por los Artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido Artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

**2.4** El Tribunal Constitucional en la STC 00728-2008-HC/TC<sup>2</sup>, no sólo ha definido con claridad el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, sino también ha delimitado los alcances del contenido constitucionalmente protegido del indicado derecho en los siguientes términos: "El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...)".

**2.5** Asimismo, en la sentencia constitucional precitada, se ha precisado que: *"Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico"*.

---

<sup>2</sup> Caso Giuliana Llamuja





**2.6** Sin embargo, en el presente caso no resulta amparable la tipología de defecto de motivación alegado por el apelante, porque no se condice con la fundamentación fáctica y jurídica que contiene la resolución venida en grado, para su verificación simplemente es necesario leer y analizar la misma; en efecto, de la sentencia cuestionada se colige claramente que: **a)** Se ha identificado los puntos controvertidos; **b)** se ha pronunciado sobre los hechos expuestos por las partes, **c)** se han identificado los medios probatorios actuados y los que se refieren a los hechos controvertidos, **d)** se han analizado y valorado los mismos, tal como se desprende de los considerandos sexto a décimo de la sentencia apelada, **e)** no se ha alterado o excedido el pronunciamiento en cuanto a las pretensiones formuladas por la parte demandante; **f)** observándose además que existe sustento no sólo fáctico sino también jurídico que guarda total concordancia con las pretensiones formuladas por la parte demandante.

**2.7** En ese hilo argumentativo de ideas, sin perjuicio que el criterio adoptado por el Juez de la causa sea correcto o no, se concluye que la resolución apelada no presenta el defecto de motivación denunciado por el impugnante, máxime si el Colegiado Constitucional ha dejado sentado que, la Carta Política no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, requisitos que sí cumple la sentencia venida en grado, por tanto se desestima dicho alegato.

**2.8** Respecto a las denuncias de orden sustantivo, el impugnante señala como primer agravio que: *la resolución materia de apelación ha incurrido en error de valoración de los medios probatorios, toda vez que el documento de promesa de compra venta se ha valorado como un simple compromiso de contratar, mas no como un contrato de compra venta a plazos ...*

**2.9** Al respecto, a fin de dar una respuesta idónea a los cuestionamientos efectuados por el impugnante, corresponde efectuar algunas precisiones sobre lo acaecido en el presente proceso y las normas aplicables al caso.



Así, del examen integral de los autos se desprende que la presente demanda versa sobre un proceso de nulidad del acto jurídico postulada en su oportunidad por el demandante Esteban Celmi Palma, contra María Clotilde Ramírez Vda. de Chávez, en su condición de vendedora y contra los esposos Jesús Cristobal Pachas Garay y doña Irma Donata Cochachin García; solicitando la nulidad del acto jurídico del título de propiedad que celebraron los demandados y la nulidad de su inscripción registral. Como fundamentos de su demanda señala que el predio materia del conflicto ha venido conduciendo conjuntamente con su cónyuge por más de 50 años, sembrando productos natos de la zona, en forma pacífica y continua, así también ha construido, dentro del predio, una vivienda precaria, también señala que ha mejorado los cercos perimétricos, las acequias del regadío, ha plantado árboles de eucaliptos, también cuenta con un documento de promesa de compra venta otorgado por Clotilde Ramírez Vda. De Chávez y su cónyuge extinto Javier Chavez Ramirez.

**2.10** Por su parte, Jesús Cristóbal Pachas Garay contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que lo adquirieron por escritura pública de fecha 25 de marzo del año 2002, de la sucesión de quien en vida fue Javier Chávez Ramírez, conformada por su cónyuge supérstite María Clotilde Ramírez Vda. De Chávez y de sus hijos Javier Epifanio, Ivoine Clotilde y Virgilio Chávez Ramírez; señala que al momento de la adquisición comprobaron que los únicos propietarios que aparecían registrados eran los únicos vendedores, no había anotación o gravamen alguno que impidiera su enajenación.

**2.11** Que, teniendo en cuenta las pretensiones anotadas, se tiene claramente establecido el escenario de las cosas; por lo que en principio, resulta importante señalar que existen dos tipos de ineficacia del acto jurídico: la *ineficacia originaria*, que comprende a la nulidad y anulabilidad, donde el negocio no produce efectos jurídicos por haber nacido muerto, o adolece de defectos subsanables y cuyas causales, se encuentran establecidas por los artículos 219 y 221 del Código Civil y virtualmente en el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, que suponen un defecto en la estructura negocial, es decir carece de los elementos establecidos para la validez del Acto Jurídico, contenido en el artículo 140



del Código Civil, o se encuentra viciado. De otro lado, tenemos la *ineficacia funcional*, cuyos supuestos típicos son la rescisión y la resolución, en dichos supuestos, el contrato que venía produciendo efectos jurídicos deja de producirlos posteriormente por la aparición de una causal en la celebración del contrato en el primer caso, o sobreviniente a éste, en el último caso.

**2.12** Que, la presente demanda ha sido planteada bajo el supuesto de la ineficacia estructural, conforme a lo previsto por el artículo 219 (incisos 5 y 7) del Código Civil.

**2.13** En ese contexto, respecto a la denuncia de orden sustantivo descrito en el literal a) de los fundamentos del recurso de apelación, se tiene que de fojas 21 a 22 del expediente signado con el Expediente N° 00062-2003-0-0201-JM-CI-02<sup>3</sup>, en los seguidos por Jesús Cristobal Pachas Garay contra Esteban Celmi Palma, obra el instrumental en copia legalizada de la promesa de compra venta, celebrada por don Javier Chavez Ramirez y María Clotilde R. de Chávez (propietarios) a favor de Esteban Celmi Palma y Alejandrina Cacha Ramos (futuros compradores), del cual se colige que los propietarios del bien inmueble prometen transferir su derecho a favor de los compradores quienes prometen comprar entregando una cantidad de dinero a cuenta del precio total (cláusula segunda)<sup>4</sup> así ambas partes adquieren un compromiso previo a la compraventa. Los vendedores se obligan a entregar el bien y los compradores a pagar el precio en las condiciones futuras que se acuerdan. Se establece las condiciones en las que las partes se comprometen a comprar y/o vender, las consecuencias o penalidades si acaso el vendedor o el comprador no cumple, con su promesa, aun cuando este último ha sido omitido; empero, es de advertir que el mencionado documento, no es como señala el impugnante que es propiamente un contrato de compra venta, sino de promesa de compra venta, así aparece del mencionado documento como así también ha sido

---

<sup>3</sup> Que corre como acompañado del presente de proceso

<sup>4</sup> Segundo: El objeto del presente contrato es prometer para vender a los segundos de los recurrentes esposos don Esteban Celmi Palma y doña Alejandrina Cacha Ramos, según el recibo del 13 de noviembre 1,997, que en dos oportunidades nos entregaron la sima de mil nuevos soles (1,000.00) cuyo recibo queda sin efecto a la fecha, y ahora entregan la suma de dos mil nuevos soles (S/2,000.00), haciendo la suma total de tres mil nuevos soles (S/3,000.00), la diferencia arreglamos cuando se haga la escritura de venta con las mismas personas con el mismo terreno.



sostenido por el demandante Celmi, a lo largo de sus escritos, porque si a estas alturas del proceso se admitiese que es un documento de compra venta, estaríamos vulnerando el derecho de contradictorio que tiene habilitado el demandado; dicho así, no resulta estimable lo alegado en este extremo.

**2.14** A mayor abundamiento, respecto a la promesa de compraventa, en la casación 3608-2018- ICA, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, haciendo referencia a la asación número 3360-2017- Arequipa, en el fundamento 7 ha señalado: Los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. En ese contexto, el contrato preparatorio resulta ser distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar.

**2.15** Con relación al segundo agravio que dice: *La escritura pública objeto de cuestionamiento no ha sido valorado en cuanto a la carencia de inserción de los comprobantes de pago del impuesto predial ... Los compradores no han sido diligentes en recabar el pago de los impuestos prediales, ...*”.

**2.16** Al respecto, el actor primigenio del presente proceso, ha postulado la nulidad del acto que contiene el contrato de compra venta bajo dos supuestos de ineficacia estructural 5 y 7 del artículo 219; empero a estas alturas del proceso ya denuncia otros aspectos del presunto vicio del título; sin señalar qué norma es la que ampara la nulidad por ausencia de dichos anexos, tan solo refiere que no ha cumplido con presentar los impuestos correspondientes; los cuales son competencia del órgano tributario, quienes fiscalizarán y ejercerán las acciones por omisión de los pagos, pero de ninguna manera puede constituir en una causal de nulidad del título, por no haber presuntamente abonado los impuestos correspondientes; razón por la cual tampoco es estimable lo señalado en este extremo.



**2.17** Con relación al agravio signado en el literal c), que señala: *el PETT incurrió en muchas irregularidades al momento de titular los predios, pero el comprador demandado jamás ha accionado contra los vendedores demandados, ya que por saneamiento y evicción quedaba habilitado y legitimado a demandar al vendedor, lo cual no se hizo, esto es un indicio de simulación.* El impugnante nuevamente, busca incorporar en discusión aspectos no postulados ni contradichos en el desarrollo del proceso; por el contrario su patrocinado es quien debió cuestionar los presuntos vicios que se hubieran presentado en el trámite de la titulación administrativa por parte del PETT y no la parte demandada; en el presente caso, el vendedor del bien, tenía el título de propiedad debidamente inscrito en los registros públicos, por este debe entenderse que tiene como finalidad fundamental la de dar seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario y al crédito hipotecario; razón por la cual tampoco resulta estimable lo alegado en este extremo.

**2.18** Sin perjuicio de ello, resulta pertinente efectuar algunas precisiones respecto a la simulación. El artículo 190 de Código Civil prescribe que: *“por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo”.*

**2.19** Sobre el particular, el jurista Lizardo Taboada Córdova señala 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 terceros”<sup>5</sup>.* Es decir, la simulación absoluta se configura cuando las partes aparecen celebrando un acto jurídico; sin embargo, realmente no existe voluntad de estos para celebrarlo, por consiguiente estaremos ante un aparente acto jurídico que no produce efecto alguno por cuanto los intervinientes no han querido celebrarlo; esta apariencia no se corresponde con la realidad, la apariencia es celebrar un negocio jurídico pero la realidad es no constituir ninguno; entonces, la causa en la simulación absoluta es crear una situación aparente o fingida ante terceros que no produzca ninguna consecuencia jurídica. De ello, se

---

<sup>5</sup> TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad de Acto Jurídico*. 2<sup>da</sup> edición, Grijley, Lima, 2002, p. 118.



desprende como características de un acto simulado las siguientes<sup>6</sup>: **a)** Disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad manifestada; **b)** Concierto entre las partes para producir el acto simulado; y, **c)** Propósito de engañar a los terceros. Y conforme lo ha señalado el Juez de la causa, el accionante no ha probado que los demandados Jesús Cristobal Pachas Garay e Irma Donata Cochachin García no hayan tenido la real intención de celebrar la compraventa cuestionada.

**2.20** Con relación al agravio que aparece en la letra d), esto es que *no se ha calificado la demanda en los extremos de los petitorios; es así que, el petitorio contiene dos pretensiones bien definidas, por un lado se pide la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene, existiendo dos pretensiones que debieron ser acumuladas ... por tales consideraciones la demanda debió ser declarada inadmisibile, en consecuencia se debe declarar nulo hasta la etapa postulatoria.*

**2.21** Ahora observamos que quien promueve la nulidad es quien pide la nulidad, valga la redundancia. Este presunto error causado por el propio demandante al momento de formular sus pretensiones no puede perjudicar a la parte demandada, pues en el Derecho existe el principio “*nemo auditur propiam turpitudinem allegans*”, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa, y por tanto, si en su oportunidad no fue subsanada la pretensión como así alega el impugnante, no puede a estas alturas del proceso, vale decir, luego de transcurrido más de once años busque la nulidad hasta la etapa del postulatorio, lo real desde la perspectiva del juzgador es, que efectivamente se ha planteado una acumulación objetiva originaria de nulidad del acto jurídico que contiene el título de propiedad y su accesoria que es de cancelación de su inscripción registral, entonces nos hallamos en un escenario donde se ha llevado el proceso, con las garantías del debido proceso; dicho así, igualmente carece de asidero lo solicitado en este extremo.

---

<sup>6</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El acto jurídico*. 4<sup>a</sup> edición, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, p. 337.



**2.22** Siendo ello así, resulta evidente que lo alegado por el impugnante, no ha desvirtuado lo resuelto por el Juez de la causa, en consecuencia corresponde confirmar la sentencia subida en grado.

## **VI DECISIÓN**

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos y de conformidad con lo prescrito en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 39 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

**CONFIRMARON** la Sentencia contenida en la resolución número 78 de fecha 18 de agosto del año 2020, que resuelve declarar infundada en todos sus extremos la demanda de fojas 39, subsanada mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, interpuesta por Esteban Celmi Palma sucedido por Macario Faustino Celmi Cacha, Paulina Clemente Celmi Cacha y Leoncia Celmi Cacha contra María Clotilde Ramírez Viuda de Chávez con curador procesal Jesús Cristobal Pachas Garay, Irma Donata Cochachin García, Javier Epifanio Chávez Ramírez sobre nulidad de acto jurídico y otro y se dispuso que consentida o ejecutoriada que fuere la presente sentencia se archiven definitivamente los actuados donde corresponda; con lo demás que contiene. Notificándose y los devolvieron.-

**Magistrado ponente Marcial Quinto Gomero.**

**SS.**

Brito Mallqui

**Quinto Gomero**

Huerta Suárez