



SENTENCIA DE VISTA No.: - 2022

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA – SEDE HUANCANÉ

EXPEDIENTE : 00085-2011-0-2108-JM-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
RELATOR : HINOJOSA SILVA, CARLOS EDUARDO
DEMANDANTE : MACEDO VERA, JOSÉ LUIS
DEMANDADOS : MACEDO PEÑA DE PAYALICH, MARÍA ALICIA INÉS
(por derecho propio y como sucesora procesal de
Matías César Payalich Agramonte)
PAYALICH MACEDO, MARCO ANTONIO (sucesor
procesal de Matías César Payalich Agramonte)
PAYALICH MACEDO, FRANCIS MARIELA (sucesor
procesal de Matías César Payalich Agramonte)
PAYALICH MACEDO, CARLOS PERCY (sucesor
procesal de Matías César Payalich Agramonte)
GUILLÉN MACEDO, YANETH YNÉS
SANCHEZ SANTOS, FROYLÁN PLÁCIDO
MAMANI NORIEGA, FREDY CORNELIO (denunciado
civil)
LIRA DE MAMANI, MARIA ELVA (denunciada civil)
PONENTE : J.S. MENDOZA GUZMAN.

RESOLUCIÓN No. 74-2022.

Huancané, veintiocho de enero
del año dos mil veintidós.-

VISTOS: En audiencia pública, el proceso Civil signado con el número ochenta y cinco guion dos mil once, seguido por JOSÉ LUIS MACEDO VERA sobre Nulidad de Acto Jurídico, en contra de MARÍA ALICIA INÉS MACEDO PEÑA DE PAYALICH, MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO, FRANCIS MARIELA PAYALICH MACEDO, CARLOS PERCY PAYALICH MACEDO, YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO, FROYLÁN PLÁCIDO SANCHEZ SANTOS, FREDY CORNELIO MAMANI NORIEGA y MARIA ELVA LIRA DE MAMANI, venida en apelación a la Sentencia expedida en autos, concedida por el Juzgado de origen, además de lo actuado en autos.

1. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:

1.1. Es materia de grado la resolución número sesenta y seis, que contiene la Sentencia número dos mil veinte, expedida en fecha trece de abril del año dos mil veinte y que obra de



folios ochocientos tres a folios ochocientos veintidós, por la que el señor Juez del Primer Juzgado Mixto de la Provincia de Melgar – Sede Ayaviri, Resuelve: “**1.- Declaro Infundada** la tacha de documento deducida. **2.- DECLARAR FUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico por la causal de fin ilícito en consecuencia: **A.- Pretensión Principal.-** Nulo el Acto Jurídico del contrato de compra-venta contenida en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1999, sustentada en las causal prevista en el artículo 219 incisos 4. **B.- Pretensión accesorio.-** La nulidad del documento que contiene el acto, escritura pública Nro. 503, folio 779 de fecha 10 de Diciembre de 1999. Y la Cancelación de la Partida Electrónica N° 11100987 del Registro de Predios de los Registros Públicos de la ciudad de Juliaca. Sin objeto pronunciarme sobre la Pretensión subordinada sobre declaración de mejor derecho de propiedad del predio rústico denominado Capasullani y su anexo Torrini ubicado en el sector Kapac Kaipi Alto, del distrito de Cupi, Provincia de Melgar. **3.- Infundada la** acción reconvenzional de reivindicación. **4.- CONDENAR** a los demandados al pago de las COSTAS y COSTOS del proceso a favor del demandante”, junto a lo demás que contiene.

1.2. La decisión anterior, ha sido impugnada por parte de la demandada YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO, mediante recurso que obra de folios ochocientos treintaidós a ochocientos treintaicinco de autos.

1.3. De igual forma, la sentencia ha sido apelada por parte del demandado MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO (sucesor procesal de Matías César Payalich Agramonte), mediante recurso que obra de folios ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cincuenta y tres de autos.

2. PRETENSIONES DE LAS PARTES:

2.1. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA: El demandante sustenta esencialmente que: **1)** El demandante y sus hermanos son legítimos propietarios del predio rústico denominado Capasullani y su anexo Torrini por haberlo adquirido su padre Adolfo Macedo Peña mediante escritura pública de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete; **2)** Han adquirido el predio rústico mediante documento de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete, Escritura Pública número ciento noventa y nueve, Folio trescientos cuarenta y cuatro; **3)** El tracto sucesivo del bien: **a)** El predio lo han adquirido de sus anteriores propietarios Adolfo Macedo Peña y



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

esposa Juana Vera de Macedo, mediante escritura pública de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete ante Notario Público Adolfo Sánchez de la ciudad de Ayaviri; **b)** El mismo lo adquirieron mediante Escritura Pública de Asignación número cuatrocientos dieciséis, Folio doscientos veintisiete de fecha cinco de septiembre de mil novecientos sesenta y nueve, ante Notario Público Adolfo Sánchez los mismos que adquirieron de sus señores padres; **4)** El predio rústico se denomina Capasullani y Anexo Torrino, en el Distrito de Cupi, Comunidad de Kápac Kaipi, de la Provincia de Melga, con un área de ciento sesenta y cinco punto treinta hectáreas, señalando sus colindancias; **5)** El acto jurídico de compraventa celebrada por Matías César Payalich Agramonte y María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich a favor de Yaneth Ynés Guillén Macedo el diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, Escritura Pública número quinientos tres, Folio setecientos setenta y nueve ante Notario Público Luis Alberto Luna Rhoddo y las aclaraciones que se realizan posteriores a la venta; **6)** Realizan una primera aclaración el diecisiete de marzo del dos mil seis que consta en la Escritura Pública número cuatrocientos cuarenta y seis, Folio ochocientos noventa y dos vuelta, rectificando el área del predio rústico; **7)** Realizan la segunda aclaración el veintiocho de abril de dos mil once que consta en la Escritura Pública número doscientos setenta y tres guion dos mil once rectificando las áreas y linderos del predio materia de litis; **8)** En la Escritura Pública materia de nulidad se hace constar que el predio Capasullani y su anexo Torrino lo adquirió de su anterior propietario Adolfo Macedo Peña según contrato de fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis ante Notario Público Luis A. Luna; **9)** En la primera aclaración del diecisiete de marzo del dos mil seis que consta en la Escritura Pública número cuatrocientos cuarenta y seis, Folio ochocientos noventa y dos vuelta, rectificando el área del predio rústico aducen que el bien lo han adquirido el diez de diciembre de mil novecientos noventa ante Notario Público Luis Alberto Luna de sus anteriores propietarios; **10)** El contrato de fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis que se menciona en la Escritura Pública materia de nulidad realizado por ante Notario Público Luis A. Luna, no existe, como consta de la constancia emitida por el mismo Notario; el único contrato realizado en dicha fecha (veintiséis de abril de mil novecientos ochenta y seis) es un contrato de anticresis celebrada por Matías César Payalich Agramonte y María Alicia Inés Macedo Peña



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

con Adolfo Macedo Peña por un periodo de dos años, hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; **11)** El contrato de anticresis no se transfiere derechos de propiedad, sólo el uso y disfrute por un plazo que venció el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, recuperando el demandante la posesión; **12)** Los demandados procedieron de mala fe, en la escritura de aclaración de fecha diecisiete de marzo de dos mil seis, en la cláusula primera mencionan que lo adquirieron el diez de diciembre de mil novecientos noventa ante Notario Público Luis Alberto Luna y en la Escritura Pública de compra venta del diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, en su cláusula primera mencionan que lo adquirieron el treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis; **13)** Al no haber derecho de propiedad y haberse dispuesto un inmueble no se puede pretender que tenga eficacia, estando incurso en las siguientes causales de nulidad: **a)** Objeto Jurídicamente Imposible: Es imposible jurídicamente crearse derecho de propiedad con un contrato de anticresis que no transfiere el derecho de propiedad, ya que la transmisión es en forma derivada y del que tenga facultad o legitimidad para disponer; **b)** Finalidad Ilícita: Las creación de situaciones jurídicas ajenos a la verdad y realidad, importan una condición fraudulenta ante la sociedad, lesionando los derechos del verdadero titular, teniendo connotación penal, por tanto la causa que da origen al acto jurídico materia de nulidad es ilícita ante la ley, ya que los demandados dolosamente van a provocar un perjuicio; **c)** Contravención del Artículo V del Título Preliminar del Código Civil; La creación de documentos o títulos contraviene a las normas que importan el orden público, el único que puede disponer un bien es el propietario; **14)** Sobre la primera pretensión accesoria: Nulidad del documento que contiene el acto jurídico: El artículo 225° del Código Civil señala que puede subsistir el documento aunque el acto jurídico se declare nulo, pero no puede subsistir el documento si el acto jurídico es nulo; **15)** Cancelación del acto registral: Conforme lo establece el Reglamento de los Registros Públicos, cuando el título que deriva del acto de inscripción es nulo, determina la cancelación del asiento registral; **16)** En relación a la pretensión subordinada de Declaración de Mejor Derecho de Propiedad: **a)** No pueden coexistir dos propietarios sobre un determinado bien ya que el derecho de propiedad es excluyente; **b)** Los demandados sustentan su derecho de propiedad mediante Escritura Pública número



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

quinientos tres, Folio setecientos setentainueve del diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve otorgada por María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías César Payalich Agramonte a favor de Yaneth Ynés Guillén Macedo (y esposo Froilán Plácido Sánchez mediante Escritura de Aclaración número doscientos setenta y tres guion dos mil once), inscrita en la Partida número once millones cien mil novecientos ochenta y siete; **c)** Los demandados María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías César Payalich Agramonte mencionan haberlo adquirido de Adolfo Macedo Peña el treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis, luego en la Escritura de Aclaración número cuatrocientos cuarenta y seis, Folio ochocientos veintinueve vuelta que lo adquirieron el diez de diciembre de mil novecientos noventa; **d)** No existe un tracto sucesivo acreditado, máxime que la causa que deriva el título de propiedad nace de un acto jurídico inexistente; **e)** El demandante adquirió el predio de Adolfo Macedo Peña mediante Escritura Pública número ciento noventa y nueve, Folio trescientos cuarenta y cuatro vuelta el dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete ante Notario Público de Ayaviri, Adolfo Sánchez, quien lo adquirió mediante Escritura Pública de Asignación del cinco de septiembre de mil novecientos sesenta y nueve ante Notario Público Adolfo Sánchez, quienes lo adquieren de sus señores padres; **f)** Debe aplicarse el artículo 1135° del Código Civil; **g)** Debe calificarse la mala y buena fe, los demandados Froilán Plácido Sánchez y Yaneth Ynés Guillén Macedo adquieren de mala fe, correspondiendo no calificar la inscripción sino la antigüedad del título; **h)** La parte demandada ostenta derecho de propiedad sobre documentos fraudulentos y el derecho inscrito lo ha efectuado de mala fe a sabiendas que los vendedores del demandante eran los legítimos propietarios; **i)** El derecho de propiedad del demandante deriva de un título de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete, fecha anterior a la de los demandados, diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve; **j)** Los demandados han obrado de mala fe, sabían del derecho de propiedad del demandante y hermanos, entre los vendedores y compradores existe vínculo de padre e hija; no correspondiendo se le otorgue el mejor derecho de propiedad.

2.2. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR MARÍA ALICIA INÉS MACEDO PEÑA VIUDA DE PAYALICH: Mediante escrito de fojas noventa y cinco a ciento seis, María Alicia Inés Macedo Peña Viuda de Payalich absuelve la demanda en forma



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

negativa, solicitando se declare improcedente o infundada la demanda e infundada la pretensión subordinada, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** El predio era de propiedad de su padre Francisco Macedo, a su fallecimiento, los herederos, la absolvente y su hermano Adolfo Macedo Peña, celebraron en fecha cinco de setiembre de mil novecientos sesentainueve una Escritura Pública de Asignación, por la cual el predio Capasullani Torrini fue dividido en dos cabañas de extensiones iguales: (1) Capasullani y (2) Torrini, asignándosele la segunda y a su hermano la primera; **2)** El veintiséis de abril de mil novecientos ochenta y seis ambos hermanos celebraron un contrato de mutuo anticrético, la absolvente entregó a Adolfo Macedo Peña treinta y siete mil intis en calidad de préstamo y el mutuuario constituyó en garantía anticrética el predio Capasullani; **3)** La absolvente prestaba constantemente dinero a Adolfo Macedo Peña, el padre del demandante adeudaba gran cantidad de dinero por otros contratos de mutuo que fueron compensados con la transferencia de propiedad; **4)** El treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis Adolfo Macedo Peña manifestó su intención de transferir el predio Capasullani, solicitando que los montos dados en préstamo sean considerados como pago; **5)** En esa fecha se celebra un contrato de compraventa suscrito ante Notario Público de Ayaviri, Luis A. Luna Rhoddo, no se elevó a Escritura Pública sino que las firmas fueron legalizadas; **6)** Desde entonces ha ejercido la posesión como propietaria sin que los demandantes lo cuestionaran, la absolvente ha cancelado el impuesto predial todos los años; **7)** El diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la absolvente transfirió la propiedad del predio a Yanet Ynés Guillén Macedo y esposo mediante escritura Pública extendida ante Notario Público Luis A. Luna Rhoddo; **8)** Debido al tiempo transcurrido el documento privado con firmas legalizadas otorgado por Adolfo Macedo Peña a su favor no se encuentra en su poder, pues hasta ahora nadie ha cuestionado la propiedad ni la posesión que ha ejercido; **9)** El contrato de compra venta es consensual, siendo el documento una prueba de su realidad; **10)** El diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve mediante Escritura Pública extendida ante Notario Público Luis A. Luna Rhoddo, la absolvente transfirió la propiedad del bien Capasullani Torrini a Yanet Ynés Guillén Macedo y esposo; **11)** En ese instrumento público precisa que la parte de Adolfo Macedo Peña fue adquirida mediante contrato de fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis ante Notario



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANÉ E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

Luis A. Luna Rhoddo, sin manifestar que era Escritura Pública; **12)** En relación a la Escritura Pública del treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis, ésta no existe, pues en el contrato cuya nulidad se demanda no se hace mención a escritura de esa fecha, sólo se menciona que el contrato fue otorgado ante dicho notario, pues el contrato era un documento privado con firmas legalizadas ante el mencionado notario Luis A. Luna Rhoddo; **13)** Las aclaraciones del área son legales, para la inscripción se acompañan planos, cuando el área de la medición técnica es diferente a las consignadas, lo correcto es adecuar los títulos a través de actos jurídicos aclaratorios o renuncia de área; **14)** Respecto a la pretensión subordinada, el demandante afirma haber adquirido de su padre mediante Escritura Pública de compra venta del dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete ante Notario de Ayaviri Adolfo Sánchez; **15)** El dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete Adolfo Macedo Peña no era titular de ningún derecho de propiedad pues el treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis la absolvente se convirtió en propietaria del mismo; **16)** Adolfo Macedo Peña se obligó a transferir una propiedad que no tenía en su patrimonio, por tanto el demandante y hermanos sólo eran titulares de un derecho de crédito y no de una propiedad que su padre no tenía dentro de su patrimonio; **17)** Es falso que existan dos propietarios de un mismo bien como sostiene el demandante, únicamente existe una línea de propiedad de la que forma parte la absolvente.

2.3. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO Y FROILÁN PLÁCIDO SÁNCHEZ SANTOS: Mediante escrito de fojas ciento treintaisiete a ciento cuarentaisiete, absuelven la demanda en forma negativa, solicitando se declare improcedente o infundada la demanda e infundada la pretensión subordinada, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** El predio era de propiedad del padre de María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, de nombre Francisco Macedo, a su fallecimiento, sus herederos, María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y hermano Adolfo Macedo Peña, celebraron en fecha cinco de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve una Escritura Pública de Asignación, por la cual el predio Capasullani Torrini fue dividido en dos cabañas de extensiones iguales: (1) Capasullani y (2) Torrini, asignándose la segunda a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich y a Adolfo Macedo Peña la primera; **2)** El treinta de abril de mil



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

novecientos ochenta y seis mediante contrato de compraventa con firmas legalizadas ante Notario Público de Ayaviri Luis Alberto Luna Rhoddo, Adolfo Macedo Peña transfiere a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich la propiedad del predio Capasullani, quedando como única dueña María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich; **3)** En mil novecientos noventa y nueve, María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich transfiere el predio a los absolventes mediante Escritura Pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve extendida ante Notario Público Luis A. Luna Rhoddo, transfiriéndoles el íntegro del bien Capasullani Torrini; **4)** la absolvente transfirió la propiedad del predio a Yanet Ynés Guillén Macedo y esposo; **5)** En ese instrumento público María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich precisa que la parte de Adolfo Macedo Peña fue adquirida mediante contrato de fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis ante Notario Luis A. Luna Rhoddo, sin manifestar que era Escritura Pública; **6)** Al realizar la venta se consignó el área resultante de los antecedentes sin que se hubiera hecho una efectiva medición del predio; **7)** En relación a la Escritura Pública del treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis, ésta no existe, pues en el contrato cuya nulidad se demanda no se hace mención a escritura de esa fecha, sólo se menciona que el contrato fue otorgado ante dicho notario, pues el contrato era un documento privado con firmas legalizadas ante el mencionado notario Luis A. Luna Rhoddo; **8)** Las aclaraciones del área son legales, para la inscripción se acompañan planos, cuando el área de la medición técnica es diferente a las consignadas, lo correcto es adecuar los títulos a través de actos jurídicos aclaratorios o renuncia de área; **9)** No existe falsedad ni ilegalidad en los documentos otorgados por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, menos se incurre en las causales de nulidad de la demanda; **10)** Respecto a la pretensión subordinada, el demandante afirma haber adquirido de su padre mediante Escritura Pública de compra venta del dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete ante Notario de Ayaviri Adolfo Sánchez; **11)** El dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete Adolfo Macedo Peña no era titular de ningún derecho de propiedad pues el treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich se convirtió en propietaria del mismo; **12)** Adolfo Macedo Peña se obligó a transferir una propiedad que no tenía en su patrimonio, por tanto el demandante y hermanos sólo eran titulares de un derecho de crédito y



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

no de una propiedad que su padre no tenía dentro de su patrimonio; **13)** Es falso que existan dos propietarios de un mismo bien como sostiene el demandante, únicamente existe una línea de propiedad de la que forma parte María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich; **14)** Los derechos de propiedad de los absolventes han sido transmitidos a favor de Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani, mediante Escritura Pública de fecha primero de julio de dos mil once celebrada ante Notario Público de Arequipa Javier Rodríguez Velarde; **15)** Por ello es indispensable se cite a dichas personas para que hagan valer sus derechos.

2.4. DENUNCIA CIVIL DEMANDA EFECTUADA POR YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO Y FROILÁN PLÁCIDO SÁNCHEZ SANTOS: En el Segundo Otrosí de su escrito de absolución de la demanda, Yaneth Ynés Guillén Macedo y Froilán Plácido Sánchez Santos formulan denuncia civil contra Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani¹, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** Los denunciados civiles tenían derecho de propiedad sobre el predio Capasullani y su anexo Torrini por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa otorgada por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich el diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve ante Notario Público de Ayaviri Luis Alberto Luna Rhoddo, que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Juliaca; **2)** En ejercicio de sus derechos de propiedad los denunciados civiles han transferido la propiedad del predio Capasullani y su anexo Torrini a favor de Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani, mediante Escritura Pública de fecha primero de julio de dos mil once celebrada ante Notario Público de Arequipa Javier Rodríguez Velarde; **3)** Es evidente que el resultado del proceso puede afectar los derechos de propiedad de estas personas, por lo que es necesario que se incorporen al proceso; **4)** De esa manera se evita que los denunciados civiles tengan que pagar indemnizaciones o saneamiento en caso que los derechos de los denunciados civiles se vean afectados; **5)** Los denunciados civiles han dispuesto del bien materia de litis mucho antes de la existencia de este proceso; dicha denuncia civil ha sido admitida mediante Resolución número Ocho de fecha cuatro de octubre de dos mil once, que obra a folios ciento sesentaisiete de autos, disponiéndose la notificación a los denunciados civiles.

¹ Véase a folios 146 de autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

2.5. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR FREDY CORNELIO MAMANI NORIEGA Y MARÍA ELVA LIRA DE MAMANI: Mediante escrito de fojas ciento noventa y nueve a doscientos cuatro, absuelven la demanda, solicitando se declare infundada, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** Han adquirido el bien Capasullani Torrini de su anterior propietaria Yanet Ynes Macedo y esposo; **2)** Para realizar la adquisición han verificado que el predio se encontraba inscrito en los Registros Públicos y que los vendedores aparecían como dueños del predio; **3)** Celebrada la compraventa inscribieron su adquisición en los Registros Públicos; **4)** Desde que se inmatriculó el predio hasta la actualidad no aparece en Registros Públicos ninguna inscripción o asiento que pudiera hacer prever la existencia de los hechos de la demanda u otra causal de nulidad que pueda afectar los derechos de propiedad de sus transferentes; **5)** Son terceros de buena fe protegidos por el principio de Buena Fe Registral, por lo que deben mantener su adquisición con independencia del resultado de las pretensiones del demandante contra los demandados principales.

2.6. DEMANDA DE REIVINDICACIÓN FORMULADA POR FREDY CORNELIO MAMANI NORIEGA Y MARÍA ELVA LIRA DE MAMANI: En el Segundo Otrosí de su escrito de absolución de la demanda, Fredy Cornelio Mamani Noriega y María Elva Lira de Mamani formulan demanda de reivindicación contra José Luis Macedo Vera², sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** Son propietarios del predio Capasullani Torrini con derechos de propiedad inscritos en los Registros Públicos de Juliaca; **2)** El demandante reconvenido alega tener derecho de dominio sobre el predio de propiedad de los reconvinentes, sobre esta falsa alegación ha ingresado recientemente a ejercer posesión ilegal sobre su propiedad por problemas que existen entre el reconvenido y sus familiares; **3)** Los reconvinentes no ejercen la propiedad, ésta es ejercida ilegalmente por el demandado que no tiene derecho a dicha posesión; **4)** El proceso de reivindicación permite recuperar la posesión inclusive contra el poseedor que alegue tener títulos, cuando éstos no enerven los títulos del demandante; **5)** El reconvenido se irroga derechos de propiedad que deben ser comparados con los derechos de propiedad de los reconvinentes para determinar quién tiene mejor derecho de posesión.

² Véase a folios 202 de autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

2.7. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL EFECTUADA POR JOSÉ LUIS MACEDO VERA: Mediante escrito de folios doscientos treinta y ocho a doscientos cuarenta y ocho, José Luis Macedo Vera absuelve la demanda reconvenicional, solicitando se declare infundada y/o improcedente, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** El demandante, en representación del patrimonio autónomo conformado con Rosmery, Nicanor Frethy, Ruth Alexandra, Martha Elena, Percy Orlando Macedo Vera, Nerio David, Edith Antonia, Valentín Antonio, Marleny, José Alberto Macedo Tunti, tienen la calidad de legítimos propietarios del predio Capasullani y su Anexo Torrini por haberlo adquirido en compra venta de su padre Adolfo Macedo Peña mediante Escritura Pública del dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete; **2)** Establece el tracto sucesivo de la siguiente forma: Adolfo Macedo Peña adquiere de sus padres mediante Escritura Pública de Asignación número cuatrocientos dieciséis, Folio doscientos veintisiete del cinco de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve celebrada ante Notario Público Adolfo Sanchez, luego Adolfo Macedo Peña y esposa Juana Vera de Macedo dan en calidad de compra venta a favor de José Luis Macedo Vera en representación del patrimonio autónomo conformado con Rosmery, Nicanor Frethy, Ruth Alexandra, Martha Elena, Percy Orlando Macedo Vera, Nerio David, Edith Antonia, Valentín Antonio, Marleny, José Alberto Macedo Tunti, por tanto existe tracto sucesivo legal; **3)** El inmueble materia de litis no es de propiedad de los demandados, derechos adquiridos de mala fe por los reconvinientes; **4)** La reivindicación tiene lugar contra el poseedor no propietario, y el absolvente reconvenicional tiene calidad de legítimo propietario, no siendo procedente que restituya la posesión del bien; **5)** Los reconvinientes sólo emplazan al absolvente reconvenicional cuando existen copropietarios que ocupan el bien; **6)** La parte reconviniente no puede alegar buena fe, cuando tenían pleno conocimiento que el absolvente reconvenicional y sus hermanos ejercían posesión del bien, por tanto no están protegidos del principio de buena fe.

2.8. ABSOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR LOS HEREDEROS LEGALES DE MATÍAS CÉSAR PAYALICH AGRAMONTE: Mediante escrito de folios trescientos ochenta y dos a trescientos noventa y tres, María Alicia Inés Macedo Peña Viuda de Payalich, Marco Antonio Payalich Macedo, Francis Mariela Payalich



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

Macedo, Carlos Percy Payalich Macedo, en calidad de herederos de quien en vida fue Matías Cesar Payalich Agramonte absuelven el traslado de la demanda en forma negativa, solicitando se declare improcedente o infundada la demanda e infundada la pretensión subordinada, sustentando esencialmente lo siguiente: **1)** El predio era de propiedad del padre de María Alicia Inés Macedo Peña Viuda de Payalich, de nombre Francisco Macedo, a su fallecimiento, sus herederos, María Alicia Inés Macedo Peña Viuda de Payalich y Adolfo Macedo Peña, celebraron en fecha cinco de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve una Escritura Pública de Asignación, por la cual el predio Capasullani Torrini fue dividido en dos cabañas de extensiones iguales: (1) Capasullani y (2) Torrini, asignándose la segunda a María Alicia Inés Macedo Peña Viuda de Payalich y a Adolfo Macedo Peña la primera; **2)** El treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis mediante contrato de compraventa con firmas legalizadas ante Notario Público de Ayaviri Luis Alberto Luna Rhoddo, Adolfo Macedo Peña transfiere a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich la propiedad del predio Capasullani, quedando como única dueña María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich; **3)** En mil novecientos noventa y nueve, María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich transfiere el predio a Yanet Ynés Guillén Macedo y esposo mediante Escritura Pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve extendida ante Notario Público Luis A. Luna Rhoddo, transfiriéndoles el íntegro del bien Capasullani Torrini; **4)** En ese instrumento público María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich precisa que la parte de Adolfo Macedo Peña fue adquirida mediante contrato de fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis ante Notario Luis A. Luna Rhoddo, sin manifestar que era Escritura Pública; **5)** Al realizar la venta se consignó el área resultante de los antecedentes sin que se hubiera hecho una efectiva medición del predio; **6)** En relación a la Escritura Pública del treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis, ésta no existe, pues en el contrato cuya nulidad se demanda no se hace mención a escritura de esa fecha, sólo se menciona que el contrato fue otorgado ante dicho notario, pues el contrato era un documento privado con firmas legalizadas ante el mencionado notario Luis A. Luna Rhoddo; **7)** Las aclaraciones del área son legales, para la inscripción se acompañan planos, cuando el área de la medición técnica es diferente a las consignadas, lo correcto es adecuar los títulos a través



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

de actos jurídicos aclaratorios o renuncia de área; **8)** No existe falsedad ni ilegalidad en los documentos otorgados por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, menos se incurre en las causales de nulidad de la demanda; **9)** Respecto a la pretensión subordinada, el demandante afirma haber adquirido de su padre mediante Escritura Pública de compra venta del dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete ante Notario de Ayaviri Adolfo Sánchez; **10)** El dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete Adolfo Macedo Peña no era titular de ningún derecho de propiedad pues el treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich se convirtió en propietaria del mismo; **11)** Adolfo Macedo Peña se obligó a transferir una propiedad que no tenía en su patrimonio, por tanto el demandante y hermanos sólo eran titulares de un derecho de crédito y no de una propiedad que su padre no tenía dentro de su patrimonio; **12)** Es falso que existan dos propietarios de un mismo bien como sostiene el demandante, únicamente existe una línea de propiedad de la que forma parte María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich.

3. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA: La que se encuentra amparada básicamente en los siguientes aspectos de los considerandos: “**Décimo Segundo.-** ... Nótese que, en este caso, los títulos en conflicto reconocen al mismo propietario original (Adolfo Macedo Peña), es decir, los dos contendientes reconocen que la propiedad se inició en la misma persona persona. Esta situación hace que la propiedad sea cierta, en su origen, pues los adquirentes derivan su derecho del mismo sujeto; por tanto no existe controversia sobre la propiedad primigenia del bien; por lo que a partir de esta premisa, **solo queda determinar cuál de los adquirentes -pues ambos derivan de quien era dominio- es el propietario. Décimo Tercero.-** ... el comprador, aún cuando no inscriba, es propietario (artículo 949 de Código Civil), y podrá ejercer todas las potestades que le corresponden a su derecho frente a cualquier tercero indeterminado. Se trata de una propiedad absoluta y no relativa. Sin embargo, si ese comprador no-inscrito entra en conflicto con un comprador inscrito respecto al mismo bien, entonces la preferencia legal vendría dada a favor de este tercero específico, por la evidente razón práctica de tutela de la seguridad jurídica en la circulación de los bienes (artículo 1135° y 2022 del Código Civil), que se justifica por la doctrina de protección de la apariencia. Nótese que la inscripción declarativa (protección del inscrito frente al no inscrito) es una hipótesis



excepcional, pues implica la derogación de la regla consensual prevista en el artículo 949°. En tal sentido, la tutela que otorga el registro no puede beneficiar a quien hayan actuado con mala fe. **Décimo Cuarto.**- ...

14.2.- Que posteriormente Adolfo Macedo Peña transfirió mediante **documento privado contrato de compraventa con legalización de firmas** ante notario público de Ayaviri **Luis Alberto Luna Rhoddo** a su hermana María Alicia Inés su parte del terreno Capasullani en fecha 30 de abril de 1986, quedando por tanto como única dueña del predio original. Sin embargo la compra venta que según refiere se realizó mediante contrato con firmas legalizadas ante notario público no se encuentra acreditado con ningún medio probatorio. Que la propia demandada (hermana) ha admitido que no cuenta con dicho documento privado de compraventa y según el artículo 221 del CPC las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas ...

14.3.- No obstante ello, la otra demandada Yaneth Ynés Guillen Macedo al absolver el traslado de la demanda (h)a ofrecido una declaración jurada del referido notario (fs. 114) por el cual declara bajo juramento que el día 30 de abril de 1986 se apersonaron a su despacho Adolfo Macedo Peña como comprador y María Alicia Inés Macedo Peña y su esposo Matías César Payalich Agramonte como compradores solicitando a su persona que elabore un contrato de compra venta sobre el predio Capasullani, lo que se realizó y una vez firmado por los contratantes fue su persona quien procedió a legalizar las firmas. Esta declaración tiene fecha 14 de setiembre de 2011. Que, a raíz de este documento los demandantes a folios 172 ofrecen una carta fechada el 17 d(e) octubre de 2011 elaborada por el notario Luna Rhoddo y dirigida a Nicanor Frethy Macedo Vera donde afirma que desconoce completamente la declaración jurada de fecha 14 de setiembre de 2011, niega haber suscrito dicho documento, dado que los sellos post firma y otros no corresponden a la época de la expedición de dicho documento. De lo que queda sin lugar a dudas que no existe documento alguno que acredite que el padre de los demandantes vendiera el predio a su hermana ...

14.6.- Que respecto al mutuo anticrético del fundo Ccapasullani, cuyo documento obra a folios 89 este se realizó por la cantidad de siete mil intis por dos años que se inició el 25 de abril de 1986 y culminaba entonces el 25 de abril de 1988. Por ello no resulta creíble que 5 días después de suscribir este contrato anticrético, el hermano le venda el fundo referido, sin cumplirse aún el contrato anticrético. Es más a folios



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

234 se tiene la carta notarial remitida por Nicanor Frethy Macedo Vera y dirigida a Alicia Macedo Peña viuda de Payalich, de fecha 9 de diciembre de 2010, donde le comunican que se debe dar termino al contrato de anticresis de fecha 26 de abril de 1986 y ofrecen cancelar el dinero del anticresis a fin de que devuelva el predio que ha venido explotando por varios años. Y además le hacen conocer que su padre Adolfo Macedo Peña le ha vendido el referido predio Capasullani. **14.7.-** En conclusión la demandada María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich no es propietaria de la mitad del predio rústico Capasullani, por no haber demostrado con documento alguno haberlo adquirido mediante compraventa de su hermano Adolfo Macedo Peña ... **Décimo quinto.-** Respecto a los demandados Yaneth Guillen Macedo y esposo Froilán Plácido Sánchez Santos ... **15.4.-** Que los demandantes en su demanda han señalado la compradora no podía desconocer ya que sabía que la mitad del predio objeto de litis era de propiedad de los demandantes, y es más entre los vendedores y compradores existe un vínculo de padre e hija. Que ninguna de las demandadas se ha pronunciado sobre este hecho, por lo que damos por sentado la existencia de una relación filial entre los vendedores y compradores. La vendedora tiene como nombre María Alicia Inés **Macedo** Peña de Payalich y la compradora Yaneth Ynés Guillen **Macedo**, por los apellidos Macedo es indudable que existe una relación familiar. **15.5.-** En el presente caso, el fin ilícito del acto jurídico queda evidenciado por la voluntad de perjudicar, despojar a los legítimos propietarios (demandantes) del bien, es una hipótesis típica de causa inmoral, reprobada por el ordenamiento jurídico ... Los vendedores María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías César Payalich Agramonte no podían vender un bien del cual no eran propietarios a la persona de Yaneth Ynés Guillen Macedo, por tanto, al no haber transmitido ningún derecho de propiedad dicho acto es nulo, y el documento que lo contiene ... **Décimo sexto.-** Que los denunciados civilmente Fredy Cornelio Mamani Noriega y María Elva Lira de Mamani han alegado fue fe registral al haber adquirido un predio inscrito en registros públicos a título oneroso de buena fe y a la vez también han procedido a registrar la compraventa ... sin embargo han actuado de mala fe, en base a los siguientes hechos: ... **2)** Se dice en la cláusula sexta que la entrega de la posesión ha sido realizada con anterioridad a la firma de la minuta que fue el 30 de junio de 2011, pero no indica exactamente en qué fecha. **3)** ... los demandantes ostentan dos constancias de posesión del predio



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

*Capasullani Torrini (fs. 20) otorgada por el Director Regional Agraria Puno, Agencia Agraria Melgar ... fecha 25 de marzo de 2011 ... están en posesión del predio hace más de **23 años**, en forma directa, continua, pacífica y pública lo cual ha sido verificado por las inspecciones de campo por el personal técnico de la Agencia Agraria. A folios 21 se tiene la constancia de posesión otorgada por el Gobernador del distrito de Cupi en fecha 22 de marzo de 2011, donde se hace constar que Nicanor F, José Luis Macedo Vera, Nerio David, Edith Macedo Tunti son poseedores del predio rural denominado Capasullani-Torrini con un área de 165. Hás, **posesión que la ejercen desde el año de 1987** ejerciendo la posesión continua, pacífica y permanente ... **4)** ... los demandados no dan mayores detalles de cómo pudieron perder la posesión si dicen haberla ejercido desde mucho antes de la compra ... qué hicieron para defender su posesión, realizaron alguna denuncia, civil, penal para recuperarla, pusieron en conocimiento de la policía estos hechos ... **6)** ... Sin embargo, teniendo en cuenta los demás medios probatorios como las constancias de posesión, y la actitud de los demandados que según ellos fueron despojados recientemente pero no hicieron nada para recuperar el bien, se llega a la conclusión de que nunca ejercieron posesión sobre el predio ... **Décimo séptimo.- Principio de buena fe registral: requisitos para su configuración** ... Décimo Cuarto.- [Los] hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes [...] conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes ... (Casación N° 3098-2011-Lima de 30-07-2012, ff.jj. 13 y 14. Sala Civil Transitoria [EP, 01-07-2013, Sentencias en Casación N° 680, p. 41325]. No obstante lo dicho sobre la fe registral el tercero adquirente al realizar la compraventa en la forma como lo hizo no sana el título nulo anterior, ya no existiría entonces un tercero adquirente. **Décimo Octavo.-** Que la acción reivindicativa no puede ser amparada ya que uno de los requisitos es que pruebe su propiedad y como ha quedado establecido en esta sentencia, el contrato entre María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías Cesar Payalich Agramonte y Yaneth Ynés Guillén Macedo y Froilán Plácido Sánchez Santos ha sido declarado nulo por efecto de esta*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

*sentencia, no existe ningún derecho de propiedad transmitido a los demandados Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani. **Décimo Noveno.**- Sobre la pretensión subordinada ... al haberse estimado la pretensión principal no es necesario pronunciamiento alguno sobre la pretensión subordinada de mejor derecho de propiedad ... **Vigésimo Primero.**- En el presente caso, la demanda es estimada, por lo que los demandados (vencidos en el proceso) son condenados a afrontar las costas y costos de la parte vencedora”.*

4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN FORMULADA POR LA DEMANDADA YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO: La demandada YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO, mediante su recurso de apelación de fojas ochocientos treinta y dos a ochocientos treinta y cinco solicita se declare nula la sentencia, consignan como **errores de hecho y de derecho** los siguientes aspectos: **1)** La demanda reconventional de reivindicación del tercero adquirente de buena fe fue rechazada pese a que su título de propiedad no ha sido declarado nulo; debe explicar por qué su título de propiedad, pese a su validez, no acredita su derecho para reivindicar el predio; **2)** La nulidad de dicho título no se ha ventilado, el Juzgado no ha señalado la causal de nulidad incurrida para desvirtuar su validez; **3)** No se ha señalado la causal de nulidad del título de la apelante respecto del tercero de buena fe; **4)** La sentencia merece especial explicación sobre disponer la cancelación del asiento registral donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad del tercer adquirente de buena fe; **5)** Si se reconoce que la apelante es propietaria del predio Torrini es ilógico establecer que no es propietaria del predio Capasullani, pues su derecho de propiedad deriva del mismo título, no se entiende las razones del A Quo para declarar su nulidad; **6)** Se concluye que en el contrato de compra venta materia de nulidad, la compradora y la vendedora (apelante) existe relación familiar (padre-hija), sólo por apellidarse ambos Macedo, la coincidencia de apellidos no genera vínculo familiar; **7)** La sentencia considera que el título de la apelante es nulo por la causal de finalidad ilícita, sin embargo el A Quo sostuvo que la apelante sería propietaria del predio Torrino a razón del mismo título, lo que es ilógico.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACION FORMULADA POR EL SUCESOR PROCESAL MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO: El Sucesor Procesal MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO, mediante



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

su apelación de fojas ochocientos cuarentaiuno a ochocientos cincuentatrés solicita se declare nula la sentencia, consignan como **errores de hecho y de derecho** los siguientes aspectos: **1)** La sentencia menciona que el propietario originario fue Adolfo Macedo Peña, sin embargo el propietario originario del predio sub litis fue Francisco Macedo, incurriéndose en deficiencia de motivación externa, pues dicha premisa no se encuentra justificada en autos; **2)** El área del predio sub litis que se menciona en la demanda es distinto al señalado en la pericia, debiendo además precisarse el área y/o extensión que se transfirió para lograr la comprensión íntegra del caso; **3)** Se identifica a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich como demandante debiendo ser demandada, lo que denota un nulo conocimiento del proceso; **4)** No se da detalles de la venta realizada por Adolfo Macedo Peña a favor de María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, por lo que se da apariencia de motivación, con datos generales y diminutos; **5)** Se menciona que Adolfo Macedo Peña transfirió la propiedad a sus hijos en 1987 y luego a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich en 1986, lo que es imposible; **6)** La inferencia de inexistencia del contrato celebrado entre Adolfo Macedo Peña y María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich es inválida porque la compra venta puede ser verbal y es distinto el documento del acto; **7)** No se menciona cuál es la trascendencia de la diferencia de área de la declaración jurada de autovalúo de mil novecientos ochentaiséis y cómo corrobora la inexistencia del contrato de compra venta; **8)** Se menciona que el pago de autovalúo no acredita la propiedad y no se equipara a un contrato de compra venta, sin explicar cómo estas inferencias permiten establecer la inexistencia del contrato; **9)** No se explica la relevancia de desconocer el precio de venta para establecer la inexistencia del contrato de compra venta; **10)** No se explica por qué no resulta creíble la celebración del contrato de compra venta cinco días después de celebrar un contrato anticrético; **11)** No se expone la relevancia de la carta notarial mencionada en la sentencia; **12)** No se menciona el medio probatorio que establece que Yaneth Ynés Guillén Macedo sea propietaria del predio Torrini y no del predio Capasullani, pues fueron adquiridos por el mismo contrato de compra venta; **14)** Si el A Quo considera nulo el contrato de compra venta por el que Yaneth Ynés Guillén Macedo adquiere los predios Torrini y Capasullani no puede afirmar que Yaneth Ynés Guillén Macedo sea propietaria del predio Torrini; **15)** Se concluye



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

que en el contrato de compra venta materia de nulidad, la compradora y la vendedora existe relación familiar (padre-hija), sólo por apellidarse ambos Macedo, la coincidencia de apellidos no genera vínculo familiar; **16)** La sentencia considera que el título de la apelante es nulo por la causal de finalidad ilícita, sin embargo el A Quo sostuvo que la apelante sería propietaria del predio Torrini a razón del mismo título, lo que es contradictorio; **17)** El haber adquirido el predio en forma previa a la interposición de la demanda no denota la mala fe de los adquirentes; **18)** El A Quo no explica por qué el precio pactado vencería la buena fe; **19)** No se explica por qué debe existir un documento donde consta la entrega de la posesión, en el contrato consta que se entregó la posesión en forma previa a la suscripción de la minuta; **20)** El A Quo no puede darle mayor certeza a las constancias de posesión de los demandantes, cuando el demandante Nicanor F. Macedo Vera giró carta notarial a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich donde reconoce que debe devolver el predio sub litis que ha venido explotando hace años; **21)** El hecho que los terceros adquirentes de buena fe no detallaron la forma en la que perdieron la posesión del predio sub litis o qué acciones adoptaron para defenderla no desvirtúa la buena fe; **22)** Es incomprensible que se concluya que no se ha podido establecer la posesión de ambas partes y que los terceros adquirentes nunca ejercieron la posesión; **23)** No se desarrolla el principio de buena fe registral y su implicancia al caso de autos, dado que existen terceros adquirentes de buena fe cuyo título no ha sido objeto de nulidad; **24)** La sentencia no desarrolla las razones que dan lugar a la cancelación del asiento registral donde fue inscrito el derecho de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe, para cancelar la partida registral, se debió declarar la nulidad de cada título que dio lugar a las inscripciones; **25)** Pese a que el título de propiedad de los terceros adquirentes no ha sido declarado nulo, el A Quo concluye que los mismos no tienen derecho de propiedad; **26)** El título de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe no es objeto de nulidad en autos, es excesivo y arbitrario que el A Quo concluya que dicho título no produce efectos a causa de la nulidad del título de sus transferentes.

6. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA: Habiéndose recepcionado el expediente en esta instancia, se corrió traslado de los recursos interpuestos a la otra parte para su absolución, vencido el plazo conferido, se señaló fecha para la Vista de la Causa, la misma que



se llevó adelante, por lo que el estado del proceso, es el de expedirse la resolución que corresponda.

Y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del recurso de apelación y potestades de la instancia superior. Que, conforme dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil, 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 dicho contexto, los poderes de la instancia de alzada están presididos por un postulado que limita el conocimiento del superior, recogido históricamente en el aforismo “*tantum appellatum, quantum devolutum*”³. El mencionado principio delimitador tiene que ver con la necesidad del órgano revisor de la resolución impugnada y responde a la necesidad de que este no puede ir más allá (límite) de los temas propuestos por el impugnante; pues, son los agravios denunciados la base objetiva que comportará la materia que el impugnante desea se revise, dando a entender que se encuentra conforme con los demás extremos (no denunciados) que contenga la resolución impugnada⁴, lo cual tiene conexión directa con los principios dispositivo y de congruencia; sin embargo, ello no impide al órgano jurisdiccional superior dar una mirada a la legalidad con que debe haberse llevado a efecto el trámite en primera instancia y emitida la resolución impugnada, incluso más allá de lo que es materia de apelación; más aún que conforme al artículo 382° del Código mencionado, el recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, pero sólo en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada.

SEGUNDO.- Del acto jurídico, sus requisitos de validez, eficacia e ineficacia: Que, conforme establece el artículo 140° del Código Civil, el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, requiriendo para su validez agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad⁵. Entonces, el acto jurídico válido es el

³ CASACION N° 1336-96/PUNO, Sala Ciiil de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano de fecha 4 de mayo de 1996.

⁴ CASACIÓN N° 3120-2007/LA LIBERTAD, Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano de fecha 3 de setiembre de 2008.

⁵ Como señala TORRES VÁSQUEZ, Aníbal, Teoría General del Contrato T.I, Pacífico Editores, Lima 2012, p. 18, “*El contrato es, por tanto un acto jurídico o negocio jurídico por cuanto con él las partes autorregulan sus*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

que reúne los requisitos exigidos por ley, además de los voluntariamente añadidos por las partes; es decir, si el acto jurídico reúne los elementos esenciales (requisitos de validez establecidos en el dispositivo antes señalado), se considera que es válido o perfecto. La concurrencia de todos los requisitos de validez determina que el acto jurídico exista válidamente. De ahí que, el acto jurídico es inválido cuando le falta o está viciado alguno de los requisitos exigidos para que llegue a configurarse, teniendo en cuenta tanto los requisitos generales comunes a todo tipo de acto, señalados en el artículo 140° del Código Sustantivo (Agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin ilícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad), como los requisitos específicos adicionales exigidos para cada acto en particular, además de los añadidos por voluntad de las partes; que, por otro lado el acto jurídico es eficaz⁶, cuando produce los efectos que le son propias (consistentes en la creación, regulación, modificación o extinción de relaciones jurídicas); tales efectos son los contemplados en el ordenamiento jurídico (efectos legales) y los queridos por las partes (efectos voluntarios). Es así que, por regla general el acto jurídico solamente produce efectos para las partes, cuando es unilateral, o entre las partes, cuando es bilateral o multilateral (principio de la relatividad del acto jurídico o negocio jurídico); el acto jurídico es *res inter alios acta*, pues no produce efectos ni a favor ni en contra de terceros, aunque excepcionalmente puede surtir efectos respecto de terceros o extraños al acto jurídico. Si el acto jurídico que no produce sus efectos normales es calificado de ineficaz; el acto es ineficaz tanto cuando no se dan los efectos perseguidos como cuando se hacen cesar, o los efectos no pueden hacerse valer frente a ciertas personas. El acto ineficaz no produce efectos que le son propios, los que se deducen de su contenido o de las normas supletorias que lo regulan, aunque ello no impide que el acto ineficaz produzca otros efectos dispuestos por la ley, pese a que no sean deseados por las partes. La ineficacia puede deberse a: a) Causas inherentes a la estructura del acto jurídico, como sucede cuando faltan los elementos intrínsecos que determinaron la invalidez del acto, en este caso estamos en presencia de la ineficacia por invalidez, nulidad o anulabilidad (ineficacia estructural); y, b) Causas

intereses patrimoniales,..."; asimismo el mismo autor en su obra Acto Jurídico, Editorial San Marcos, Lima 1998, p. 64, señala, "Los actos patrimoniales son aquellos con lo que se producen relaciones jurídicas con contenido económico, por ej., la compraventa,..."

⁶ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Ob. Cit., p. 571 y ss.



extrañas a la estructura del acto jurídico, debido a la falta de algún requisito de eficacia (ineficacia funcional).

TERCERO.- De la nulidad del acto jurídico: Que, entonces, la nulidad como uno de los supuestos de ineficacia estructural del acto jurídico, es un instituto legal que sanciona al acto jurídico realizado, por vicio intrínseco insubsanable al tiempo de su celebración siendo su finalidad la declaración de la inexistencia legal del acto realizado y como consecuencia de ello la inexistencia de sus efectos jurídicos. La nulidad es la forma más grave de invalidez negocial, que presupone la existencia de un “juicio de conformidad” en virtud del cual se concluye que el negocio no cumple con las directrices establecidas por el ordenamiento jurídico. El fenómeno indicado (incumplimiento de las directrices se presenta cuando por lo menos algunos de los elementos (manifestación de voluntad, objeto o causa) o de los presupuestos (sujetos, bienes y servicios) del negocio no presenta alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico. La invalidez negocial viene a constituir una sanción impuesta al acto o negocio que presenta irregularidades. Esta sanción puede determinar que dicho acto no produzca las consecuencias jurídicas a las cuales está dirigido (lo que significa que es absolutamente ineficaz); o que dicho negocio produzca las consecuencias a las cuales está dirigido, pero estas pueden ser destruidas. Precisamente, son causales de nulidad del acto jurídico, entre otras, cuando su objeto sea jurídicamente imposible, su fin sea ilícito, en caso de simulación absoluta y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, establecidas en el artículo 219° inciso 3, 4, 5 y 8 y artículo V del Título Preliminar del Código Civil; habiéndose señalado al respecto en ejecutoria suprema que, “...la pretensión de nulidad de un acto jurídico (también conocida como ineficacia estructural o intrínseca) se invoca cuando en la celebración del acto jurídico se ha incurrido en un vicio que afecta su estructura misma y por tanto deviene en inválido desde su origen, estando las causas de ineficacia estructural previstas en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil, nulidad absoluta del acto jurídico y en el artículo doscientos veintiuno del mismo Código, anulabilidad”⁷.

⁷ CASACIÓN N° 3628-2011/PUNO, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 19 de setiembre de 2012.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

CUARTO.- El fin ilícito del acto jurídico: Que, en la Casación N° 5453-2017, Lima, Nulidad de Acto Jurídico, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en su considerando décimo se señala que, *“al respecto conforme lo señala Lizardo Taboada Córdova el término fin –en materia de actos jurídicos y contratos– está relacionado al concepto de causa⁸. La causa es un elemento del acto jurídico que implica necesariamente un doble aspecto: un aspecto objetivo y un aspecto subjetivo. Respecto al ámbito objetivo, Rómulo Morales indica que la causa debe ser conforme no solo a los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas costumbres, sino también debe estar de acuerdo con la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable y digno de protección⁹ Asimismo, respecto al ámbito subjetivo, el mismo autor¹⁰ nos indica la causa – desde su aspecto subjetivo– permite la incorporación de los motivos concretos y determinantes de los sujetos, cuando los mismos se conviertan en la base o razón exclusiva y determinante de la celebración del negocio jurídico. Esto significa que la noción de causa da cabida al concepto del propósito práctico como razón determinante de la celebración del acto jurídico. En tal sentido, se indica que ambos aspectos, objetivo como subjetivo, se configuran en la causa, por lo que la licitud se presentará siempre y cuando se encuentren de conformidad con el ordenamiento jurídico”,* agregando en el fundamento décimo primero que *“Respecto a la ilicitud, Vidal Ramírez¹¹ señala, por su parte, que el fin lícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que esta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el derecho objetivo. Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto, es decir la causa ilícita se configurará cuando en el aspecto subjetivo de la causa se haya incorporado motivos ilícitos, los cuales conllevan a la nulidad del acto”,* asimismo, en su fundamento

⁸ TABOADA CÓRDOVA Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2002, p. 336.

⁹ MORALES HERVIAS, Rómulo. La causa del contrato en la dogmática jurídica. En: Negocio jurídico y responsabilidad civil. Estudios en memoria del Profesor Lizardo Taboada Córdova. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2004, p. 391.

¹⁰ TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Op. cit., p. 279.

¹¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. 1990 “Orden público y nulidad virtual del acto jurídico”. En: Tratado de Derecho Civil. Tomo I: Título Preliminar. Lima: Universidad de Lima, página 785



décimo tercero expresa que *“En ese orden de ideas, Rómulo Morales Hervías señala que “La causa concreta es finalidad concreta (finalidad práctica, razón concreta, razón práctica, función práctica, función económica individual, interés concretamente perseguido, interés que la operación contractual está dirigida a satisfacer o síntesis de los intereses) y es el fundamento objetivo de los efectos jurídicos (fuerza jurídica de la constitución de situaciones jurídicas subjetivas) como consecuencia del proceso de objetivación de los intercambios de bienes y servicios entre los particulares”*¹².

QUINTO.- De la cancelación registral: Que, el artículo 2013° del Código Civil establece el principio de legitimación, señalando en su primer párrafo que *“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”*, lo cual resulta concordante con el Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos¹³; sin embargo también debe considerarse que por imperio del artículo 2009° del Código Civil, *“Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales”*; por lo cual es necesario referirse al artículo 46° del Reglamento General de los Registros Públicos, que prescribe *“Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante: El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. **La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes**”* (resaltado agregado), disposición que concuerda con el último párrafo del citado artículo 2013° del Código Civil que establece *“**La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes**”* (resaltado agregado); de lo cual se tiene que las inscripciones registrales no resultan inatacables, pues dicha presunción señalada en los dispositivos antes citados permite prueba en contrario; bajo ese orden de ideas, el Reglamento acotado regula en su artículo 93° las Clases de cancelación, prescribiendo que

¹² MORALES HERVIAS, Rómulo, Contribución a la teoría de los contratos conexos, en Derecho y Sociedad, Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Año XIII, N° 19, Lima, 2002, pp. 119-138.

¹³ PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

“La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser de carácter total o parcial”, en tanto que su artículo 94° prevé los Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, indicando que *“La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: ... b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido”*; ahora bien, el artículo 97° del Reglamento aludido dispone la Inoponibilidad de la cancelación, expresando que *“La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el Artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio”*, no obstante se debe resaltar que el tercero debe de encontrarse bajo el amparo de la buena fe registral¹⁴, en caso contrario no podrá ser beneficiado con la inoponibilidad prevista en los artículos precitados; por último, el artículo 99° del Reglamento General de los Registros Públicos regula la Cancelación por nulidad del título, señalando que *“La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”*.

SEXTO.- De la observancia del debido proceso:

Que, todo proceso, con mayor razón el judicial, debe ser tramitado observando el debido proceso, y la sentencia impugnada no debe contravenir las normas que garantizan el derecho constitucional mencionado. El derecho al debido proceso, como ha señalado el Tribunal Constitucional, *“(...) implica el respeto, dentro de todo proceso, de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia. Tal es el caso de los derechos al Juez natural, a la defensa, a la pluralidad de instancias, acceso a los recursos, a probar, plazo razonable, etc.”*¹⁵, comprendiendo además la motivación de las resoluciones; es decir, el debido proceso comprende un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo e implica el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las

¹⁴ Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

¹⁵ STC Expediente N° 0200-2002-AA/TC.



instancias procesales de todos los procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarles. La afectación del debido proceso, de ordinario acarrea la nulidad del acto procesal.

SÉPTIMO.- De la debida motivación de las resoluciones judiciales: Con la motivación escrita de las resoluciones, se propugna un adecuado razonamiento jurídico y la coherencia interna que debe existir en toda resolución, precisando con nitidez los motivos por los cuales acogió la pretensión procesal de una de las partes y desestimó los argumentos de la otra. La motivación de las resoluciones judiciales puede ser conceptuada como el argumento o razón del modo de solución de un conflicto; esto es, trata de explicar y dar a comprender los motivos que ha tenido la autoridad judicial para que fallara en determinada manera. Y que todo pronunciamiento judicial plasmado en las resoluciones judiciales (sentencias y autos) que no cumplan con la motivación, no solamente infringen a uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional consistente en el debido proceso, sino que da lugar a la invalidez textual sancionada por el artículo 122° segundo párrafo del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley N° 27524. Como se ha expresado, la motivación de las resoluciones judiciales cumple diversas funciones debido al rol orientador de la decisión jurisdiccional, entre ellas permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, logra el convencimiento de las partes, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su razonabilidad al conocer el por qué se concretó la resolución, el cual permite la efectividad de los recursos y pone de manifiesto la vinculación del juez a la ley, claro que tampoco implica que las resoluciones sean ampulosas o extensas, sino basta que sean adecuadas y suficientes. Precisamente, de acuerdo a lo señalado por el Tribunal Constitucional, se afecta el derecho a la debida motivación de las resoluciones, entre otros, cuando contiene una motivación inexistente o motivación aparente, falta de motivación interna del razonamiento, la motivación insuficiente y cuando la motivación es sustancialmente incongruente¹⁶; en cuyos supuestos la resolución deviene en nula. Asimismo, es también pertinente referirnos al principio de congruencia procesal, establecido en el inciso 6 del

¹⁶ STC Expediente N° 00728-2008-PHC/TC de fecha 13 de octubre de 2008, caso Giuliana Flor de María Llamuja Hilares.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

artículo 50° e inciso 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil, entendiéndose que, “(...) *la congruencia en sede procesal, es el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse (expedirse) de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista identidad entre lo resuelto y las pretensiones*”¹⁷; diferenciándose la congruencia externa de la congruencia interna, la primera es la identidad en lo que se pretende y resuelve, mientras que la segunda es la coherencia, conexión o correspondencia que debe existir entre la parte considerativa y la decisoria de una resolución judicial, con mayor razón en una sentencia; esto es, para efectos de determinar si una sentencia adolece de incongruencia interna, y por tanto deba ser declarada nula, es necesario analizar adecuadamente su estructura. Como es de amplio conocimiento, toda sentencia tiene tres partes: Expositiva (donde se presentan los hechos), considerativa (donde se presentan los argumentos del Juez) y resolutive (donde se establece el fallo o decisión); de ahí que, el análisis de la congruencia interna debe partir de un adecuado análisis de la parte considerativa, en que pueden encontrarse dos tipos de argumentos: La *ratio decidendi*, que viene a ser la principal regla que en la argumentación del Juez constituye la premisa o paso lógico para la solución de la controversia, y la *obiter dicta*, que constituyen los enunciados incidentales, que no tienen influencia en la decisión.

OCTAVO.- Del derecho a la tutela jurisdiccional

efectiva: Que, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es el derecho que tienen todos los sujetos de derecho de acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que se alega que está siendo vulnerado o amenazado a través de un proceso dotado de las mínimas garantías, luego del cual se expide una resolución fundada en Derecho con posibilidad de ejecución; sin embargo, para acceder a dicha tutela, mediante una demanda, se han establecido requisitos de forma y fondo, sean requisitos generales para toda clase de demandas o requisitos especiales para determinadas demandas, cuyo incumplimiento acarrea la inadmisibilidad o improcedente de la demanda; de tal manera, cuando se declara improcedente o rechaza una demanda, o se declara la nulidad de lo actuado en la etapa del saneamiento del proceso por estar afectada de

¹⁷ CASACIÓN N° 1762-99, en Actualidad Jurídica N° 157, diciembre de 2006. Gaceta Jurídica Editores, Lima, p. 86.



invalidez insubsanable la relación procesal, no siempre se afecta el derecho referido; a este respecto, es ilustrativa lo señalado por el Tribunal Constitucional, “...cuando el ordenamiento reconoce el derecho de todo justiciable de poder acceder a la jurisdicción, como manifestación de la tutela judicial efectiva, no quiere ello decir que la judicatura, *prima facie*, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia o legitimidad. No es, pues, que el resultado favorable esté asegurado con solo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan solo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de Justicia pueda hacer del mismo un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento cualquiera que sea su resultado...”¹⁸; igualmente sostuvo, “El libre acceso a la jurisdicción, conviene recordarlo, forma parte del derecho esencial del derecho a la tutela jurisdiccional, reconocido por el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución, por lo que cualquier impedimento o mecanismo que constituya un obstáculo para su acceso, resultará contrario al derecho constitucional de toda persona de acceder sin condicionamientos a la tutela jurisdiccional. De igual modo, (...), se ha establecido que el derecho al acceso a la justicia garantiza el derecho de acceder a los órganos jurisdiccionales para solicitar que se resuelva una situación jurídica o conflicto de intereses en un proceso judicial.”.

NOVENO.- Del derecho de defensa: Que, el derecho de defensa, es uno de los componentes o elementos del debido proceso y constituye un derecho fundamental de naturaleza procesal, reconocido en el artículo 139° inciso 14 de la Constitución Política del Estado. Para la defensa de los derechos o intereses, se reconoce al demandado el derecho abstracto de contradicción, en virtud del cual puede contradecir lo pretendido por el demandante y proponer medios de defensa pertinentes, para lo cual debe emplazársele debidamente con la demanda; el derecho de contradicción, que en concreto se denomina de defensa, no se agota con la simple proposición de aquellos medios de defensa, sino se ejercita en todo el curso del proceso, alegando hechos y

¹⁸ STC Expediente N° 763-2005-PA/TC, de fecha 13 de abril de 2005, publicado el 22 de enero de 2006. Además de la STC Expediente N° 2600-2008-PA/TC-Lima, su fecha 18 de noviembre de 2008, publicado el 24 de diciembre de 2008; STC Expediente N° 01704-2009-PA/TC-Lambayeque, caso Salas Urrutia & Empresa Agroindustrial Tumán S.A.A., su fecha 14 de octubre de 2009, publicada el 20 de enero de 2010; y, STC Expediente N° 03063-2009-PA/TC-Lima, caso Vara Matos & Primera Sala Especializada en los Contencioso Administrativo-Lima, su fecha 10 de agosto de 2009, publicada el 29 de enero de 2010.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

probando afirmaciones y en forma oportuna, contradiciendo, controlando e impugnando la prueba del contrario, habiéndose jurisprudencialmente señalado que el derecho de defensa, “(...) se proyecta (...) como un principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes de un proceso o de un tercero con interés ...”¹⁹.

DÉCIMO.- De la finalidad, carga y valoración de la prueba: Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 188° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. De ahí que, por disposición del artículo 196° del Código Adjetivo mencionado, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; además, si no se prueba los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada, como señala el artículo 200° del mismo Código. Asimismo, por disposición del artículo 197° del Código acotado, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, siendo en este punto ilustrativa la siguiente ejecutoria suprema, “*En materia de la prueba, el Código Adjetivo, ha adoptado el sistema de la libre valoración de la prueba, señalando que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, pero no implica que el juzgador, al momento de emitir sentencia, debe señalar la valoración a cada prueba actuada, sino únicamente lo hará respecto a los medios probatorios que de forma esencial y determinada han condicionado su decisión...*”²⁰.

UNDÉCIMO.- Del derecho de propiedad y la reivindicación: Que, ahora bien, el derecho de propiedad se halla consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, cuya característica es que el mismo es inviolable. Por su parte, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. De ahí que, la reivindicación, constituye un medio de protección del dominio frente a una privación o una detentación posesoria, y va dirigida

¹⁹ CASACIÓN N° 05277-2006-AA/TC.

²⁰ CASACIÓN N° 2071-2008/TACNA, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano de fecha 1 de diciembre de 2008.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

fundamentalmente a la recuperación de la posesión; por ello se considera como la acción real por excelencia, ya que protege el derecho más completo y perfecto que es el dominio, por eso se reclama no sólo la propiedad sino también la posesión, y es la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya, incluso procede también la acción reivindicatoria contra persona que también ostenta títulos de dominio respecto del mismo bien, en cuyo supuesto debe dilucidarse dentro del mismo proceso de reivindicación quién es el que tiene el mejor derecho de propiedad, y si bien el mejor derecho de propiedad puede promoverse en vía de acción no se trata de una acción real en estricto y no es necesariamente una acción aparte o independiente de la reivindicación, sin que esté incurra dentro de ella como una cuestión probatoria, tal como lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia de la República²¹. En la reivindicación, se tiene que dilucidar y probar los siguientes aspectos: **a)** El título de propiedad, que es la justificación dominical mediante cualquier medio probatorio, el mismo que debe ser suficiente e irrefutable; **b)** La posesión que detenta el demandado, sin tener derecho para la misma²²; y, **c)** La identificación del bien, la identidad entre el inmueble objeto del petitorio con el título presentado, pues se requiere que se trate de un bien corporal y concretamente identificado, esto es un inmueble determinado, preciso e identificable.

DUODÉCIMO.- Del examen del caso de autos y absolucón de los fundamentos de la apelación formulada por la demandada YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO:

12.1. En cuanto al fundamento **1)** La demanda reconvenicional de reivindicación del tercero adquirente de buena fe fue rechazada pese a que su título de propiedad no ha sido declarado nulo; debe explicar por qué su título de propiedad, pese a su validez, no acredita su derecho para reivindicar el predio; revisada la sentencia, se advierte que en su considerando décimo octavo, el A quo establece que “la acción reconvenicional de reinvidicación no puede ser amparada ya que uno de los requisitos es que pruebe su propiedad y como ha quedado establecido en esta sentencia, el contrato entre Maria Alicia Ines Macedo

²¹ CASACION N° 602-96/TACNA del 28 de octubre de 1997, en Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación; y, Casación N° 698-2006/Lima, en Jus Jurisprudencia N° 4, Lima 2007.

²² Respecto a esto dos requisitos, en la CASACIÓN N° 671-2001/SICUANI, se ha precisado, “Para efectos del ejercicio de la acción reivindicatoria es necesario que el propietario pruebe documentalmente su derecho de propiedad y demuestre que el poseedor no es propietario...”.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

*Peña de Payalich y Matias Cesar Payalich Agramonte y Yaneth Ynes Guillen Macedo y Froilan Placido Sanchez Santos ha sido declarado nulo por efecto de esta sentencia, no existe ningún derecho de propiedad transmitido a los demandados Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani*²³; de lo cual se tiene que el Juzgado de origen ha establecido que la pretensión contenida en la demanda reconvenicional deba desestimarse, al haberse establecido que el instrumento por el cual los reconvinientes Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani se encuentra vacío de contenido, dado que el derecho de propiedad alegado por sus inmediatos transferentes, Yaneth Ynés Guillén Macedo y Froilán Plácido Sánchez Santos ha sido declarado nulo²⁴; en consecuencia, los reconvinientes carecen de derecho de propiedad válido que pueda sustentar la fundabilidad de su acción reivindicatoria; por lo que este extremo no merece amparo.

12.2. En cuanto a los fundamentos **2) La nulidad de dicho título no se ha ventilado, el Juzgado no ha señalado la causal de nulidad incurrida para desvirtuar su validez y 3) No se ha señalado la causal de nulidad del título de la apelante respecto del tercero de buena fe;** revisados los actuados se advierte que la pretensión incoada por los reconvinientes ha sido la reivindicación, en la cual, conforme se ha señalado en el noveno considerando, se tiene que dilucidar y probar los siguientes aspectos: **a) El título de propiedad, suficiente e irrefutable; b) La posesión del demandado sin tener derecho; y, c) La identificación del bien;** en cuanto al primer extremo, el título de propiedad de los reconvinientes no resulta ser irrefutable, conforme lo establecido en el numeral precedente; en cuanto al segundo extremo, el demandado reconvenicional cuenta con título de propiedad²⁵, que le confiere el derecho a la posesión; aspectos que determinan se declare infundada la acción reconvenicional de reivindicación; por lo cual estos extremos devienen en inatendibles.

12.3. En cuanto al fundamento **4) La sentencia merece especial explicación sobre disponer la cancelación del asiento registral donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad del tercer adquirente de buena fe;** revisada la sentencia se advierte que en sus

²³ Véase a fs. 821 de autos.

²⁴ Véase el numeral 2 de la parte resolutive de la sentencia, a fs. 822 de autos.

²⁵ Es de advertir que si bien los demandados pretenden desconocer la validez del título del demandante, ninguno de ellos ha solicitado su declaración judicial de nulidad.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

considerandos décimo sexto, numerales 1 al 7, el A quo señala las razones por las cuales llega a la conclusión de que los denunciados civiles Fredy Cornelio Mamani Noriega y María Elva Lira de Mamani han actuado de mala fe en la adquisición del predio sub judice, y en el décimo séptimo considerando establece el criterio del Juzgado para que se pueda configurar la adquisición de buena fe registral, expresándose en su último párrafo que la adquisición efectuada por el tercero no puede sanear el título anterior que es objeto de declaración de nulidad; ahora, respecto de la cancelación del asiento registral, conforme se ha expresado en el Considerando Quinto de la presente resolución, el artículo 94° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que “*La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: ... b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido*”; bajo ese contexto se tiene que la demanda de folios treinta y uno se formula en forma “ACUMULATIVA OBJETIVA ORIGINARIA ACCESORIA ... LA CANCELACIÓN DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 111009876 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE ESTA CIUDAD DE JULIACA”, asimismo, sobre la cancelación del acto registral señala que, conforme lo establece el Reglamento de los Registros Públicos, cuando el título que deriva el acto de inscripción es nulo, determina la cancelación del asiento registral (numeral 4.2)²⁶; además, en su numeral 5.2, el demandante hace referencia a la transferencia de propiedad del predio sub judice efectuada por María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías César Payalich Agramonte a favor de Yaneth Ynés Guillén Macedo y esposo Froilán Plácido Sánchez y su inscripción en la Partida número once millones cien mil novecientos ochentaisiete²⁷; por su parte, en la absolución de la demanda efectuada por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, al pronunciarse sobre el punto 5.2 de la demanda, señala que “Es cierto”, agregando que Yaneth Ynés Guillén Macedo y esposo “han procedido a inscribir su derecho de propiedad en la partida electrónica No. 11100987 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Juliaca”²⁸; igual premisa es expresada por Yaneth Ynés Guillén Macedo y esposo Froilán Plácido Sánchez al absolver la demanda, expresando que el punto 5.2 de la demanda “Es cierto”, agregando que los recurrentes “han procedido a inscribir su derecho de

²⁶ Véase a fs. 40 de autos.

²⁷ Véase a fs. 41 y 42 de autos.

²⁸ Véase a fs. 98 y 99 de autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

propiedad en la partida electrónica No. 11100987 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Juliaca²⁹; aspecto que se reitera en el fundamento primero de la denuncia civil³⁰; por su parte, en el escrito de absolución de la demanda formulada por Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani, señalan haber adquirido el inmueble amparados en el principio de la buena fe registral, ofreciendo como prueba la copia certificada de la Partida Electrónica número once millones cien mil novecientos ochenta y siete del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Puno³¹, copia que obra de folios ciento noventa y cuatro a ciento noventa y seis³², donde efectivamente se tiene que la inmatriculación del predio sub judice se ha realizado a mérito de la Escritura Pública de Compra Venta efectuada por María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y Matías César Payalich Agramonte a favor de Yaneth Ynés Guillén Macedo y esposo Froilán Plácido Sánchez; ahora, al declararse nulo el acto jurídico de compra venta y nulo el documento que lo contiene, ello conlleva a tener que disponer la cancelación de dicha Partida Electrónica, dado además que los terceros adquirentes no han actuado de buena fe, conforme se desarrollará en el considerando 13.14 de esta resolución; asimismo, este Colegiado advierte que en el numeral cinco del recurso de apelación formulado por Yaneth Ynés Guillén Macedo, dicha apelante reconoce que el Código Civil a través del principio de legitimación y el Reglamento General de los Registros Públicos establecen que los asientos registrales quedan sin efecto, cuando el título del cual deriva la inscripción fue declarado nulo o inválido por mandato judicial³³, de igual forma, en los numerales veinte al veintiséis del recurso de apelación formulado por Marco Antonio Payalich Macedo³⁴, también hace referencia a dicho supuesto de cancelación; entonces, al ser declarado nulo el acto jurídico de adquisición propiedad de Yaneth Ynés Guillén Macedo y esposo Froilán Plácido Sánchez, acto que diera origen a la inmatriculación del bien sub judice, el asiento registral debe quedar sin efecto, siendo ello la razón por la cual el A Quo emitió sentencia estimatoria respecto de dicha

²⁹ Véase a fs. 141 de autos.

³⁰ Véase a fs. 146 de autos.

³¹ Véase a fs. 201 de autos.

³² Conforme al Acta de Continuación de Audiencia de Pruebas de fs. 645 a 650 de fecha 26 de noviembre de 2014 se admite dicha copia certificada (véase a fs. 648 de autos).

³³ Véase a fs. 834 de autos.

³⁴ Véase a fojas 850 y 851 de autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANÉ E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

pretensión acumulada; por lo que este extremo de la apelación no resulta amparable.

12.4. En cuanto a los fundamentos **5)** Si se reconoce que la apelante es propietaria del predio Torrini es ilógico establecer que no es propietaria del predio Capasullani, pues su derecho de propiedad deriva del mismo título, no se entiende las razones del A Quo para declarar su nulidad y 7) La sentencia considera que el título de la apelante es nulo por la causal de finalidad ilícita, sin embargo el A Quo sostuvo que la apelante sería propietaria del predio Torrino (sic) a razón del mismo título, lo que es ilógico; revisada la sentencia, se tiene que en su considerando décimo quinto se expresa “*Respecto a los demandados Yaneth Guillen Macedo y esposo Froilan Placido Sanchez Santos, ellos han adquirido el bien de los vendedores sin que estos sean los propietarios del predio rústico en su integridad y solo eran dueños de la mitad del fundo Capasullani anexo Torrini*” (sic)³⁵; de cuyo texto se desprende que el A quo señala que son “*los vendedores*” quienes no eran propietarios del predio rústico en su integridad siendo dueños de sólo la mitad, conforme la Escritura Pública de Asignación de fecha cinco de septiembre de mil novecientos sesenta y nueve³⁶, instrumento público que ha sido invocado tanto por el demandante como por los demandados, no habiendo sido objeto de cuestionamiento por las partes, luego en el numeral 15.3 del citado considerando, se consigna que “*solo sería propietaria del fundo Torrini y no de Capasullani*”³⁷, advirtiéndose que se utiliza el término “*sería*”³⁸, de lo cual se tiene que la sentencia no reconoce expresamente el derecho de propiedad que la apelante señala en su impugnación, estableciéndola como un hecho hipotético; de otro lado, conforme se ha establecido en la sentencia, la alegada venta del predio Capasullani efectuada por Adolfo Macedo Peña a favor de María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich no ha podido ser demostrada en juicio, por lo que dicha demandada no se encontraba en la aptitud legal de transferir a favor de la apelante un predio que no se encontraba bajo su dominio, lo que ha sido expresado por el A quo en el segundo párrafo del numeral 15.5 del considerando décimo quinto de la

³⁵ Véase a fs. 817 de autos.

³⁶ Conforme se desprende de su copia legalizada de fs. 07 a 09, se asigna el predio Torrini para María Alicia Macedo Peña y el predio Capasullani para Adolfo Macedo. Asimismo la demandada María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich acompañó copia legalizada de dicho instrumento, que obra de fs. 75 a 77 de autos.

³⁷ Véase a fs. 818 de autos.

³⁸ Conjugación Condicional Simple o Pospretérito, según la Real Academia Española (<https://dle.rae.es/ser>) forma condicional que presenta la acción expresada por el verbo como no terminada. El condicional simple puede expresar hecho hipotético (<https://dle.rae.es/condicional#Q5uoYvJ>).



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANÉ E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

sentencia³⁹; en cuanto a la finalidad ilícita, se advierte que en el primer párrafo del numeral 15.5 del considerando décimo quinto de la sentencia, se establece que *“el fin ilícito del acto jurídico queda evidenciado por la voluntad de perjudicar, despojar a los legítimos propietarios (demandantes) del bien, es una hipótesis típica de causa inmoral, reprobada por el ordenamiento jurídico, por lo que no merece tutela alguna, dando lugar a una causal de fin ilícito”* (sic)⁴⁰; dicho postulado no deviene en ilógico, dado que las demandadas María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich y Yaneth Ynés Guillén Macedo no han demostrado que la primera de ellas adquirió la propiedad del predio Capasullani, según se revela en los considerandos décimo cuarto (numerales 14.2 a 14.7)⁴¹ y décimo quinto (numerales 15.2 y 15.3)⁴² de la impugnada, por lo cual no puede ampararse judicialmente la transferencia de un predio por parte de quien no ha demostrado ostentar derecho de dominio sobre el mismo⁴³; bajo tales aspectos, no se acredita la falta de lógica que invoca la apelante, debiendo desestimarse estos extremos.

12.5. En cuanto al fundamento **6)** Se concluye que en el contrato de compra venta materia de nulidad, la compradora (apelante) y la vendedora existe relación familiar (padre-hija), sólo por apellidarse ambas Macedo, la coincidencia de apellidos no genera vínculo familiar; revisados los autos se advierte que en la demanda, el accionante señaló que entre los vendedores y compradores existe vínculo de padre e hija⁴⁴; siendo que ninguno de los demandados ha objetado dicha afirmación, conforme se ha establecido en el segundo párrafo del numeral 15.4 del décimo quinto considerando de la sentencia⁴⁵, por lo que el A quo ha considerado de aplicación lo previsto por la última parte del inciso 2 del artículo 442 del Código Procesal Civil que señala: *“El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados”*, tanto más si la apelante no ofreció medio de prueba alguno que determine la no existencia de dicho vínculo familiar o que

³⁹ Véase a fs. 818 de autos.

⁴⁰ Ídem.

⁴¹ Véase de fs. 816 y 817 de autos.

⁴² Véase a fs. 818 de autos.

⁴³ Es de recordar el aforismo *“nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet”* 'Nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga' (Ulpiano: Digesto 50, 17, 54). Al efecto, véase el considerando 13.18 de la presente Sentencia de Vista.

⁴⁴ Véase a fs. 44 de autos.

⁴⁵ Véase a fs. 818 de autos.



avale su cuestionamiento realizado en la impugnación; en ese sentido, este extremo no puede ser estimado.

DÉCIMO TERCERO.- Del examen del caso de autos y absolución de los fundamentos de la apelación formulada por el Sucesor Procesal MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO:

13.1. En cuanto al fundamento **1)** La sentencia menciona que el propietario originario fue Adolfo Macedo Peña, sin embargo el propietario originario del predio sub litis fue Francisco Macedo, incurriéndose en deficiencia de motivación externa, pues dicha premisa no se encuentra justificada en autos; revisado el duodécimo considerando de la sentencia, se evidencia que si bien es cierto que el antecedente dominical más antiguo develado en autos está referido al derecho de propiedad de Francisco Macedo, se debe señalar que el A Quo hace referencia a las transferencias de propiedad del predio Capasullani que habría realizado Adolfo Macedo Peña a favor de María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich⁴⁶ y luego a sus hijos, entre ellos el demandante⁴⁷, dado que el *petitum* se centra en determinar la nulidad o validez de la transferencia de propiedad realizada por María Alicia Inés Macedo Peña de Payalich y esposo a favor de Yaneth Ynés Guillén Macedo⁴⁸, por lo que debe establecerse el correcto tracto sucesivo del predio *sub litis* (Capasullani) a partir del último propietario reconocido por ambas partes, siendo precisamente Adolfo Macedo Peña, quien es reconocido como tal tanto por el demandante como por los demandados en sus respectivos escritos postulatorios (demanda y absoluciones de demanda), por lo que la premisa contenida en el duodécimo considerando de la sentencia no adolece de la deficiencia de motivación externa⁴⁹ que acusa el apelante, no siendo atendible este extremo de la apelación.

13.2. En cuanto al fundamento **2)** El área del predio sub litis que se menciona en la demanda es distinto al señalado en la pericia, debiendo además precisarse el área y/o extensión que se transfirió para lograr la comprensión íntegra del caso; revisados los

⁴⁶ Según contrato de fecha 30 de abril de 1986.

⁴⁷ Según Escritura Pública de fecha 16 de julio de 1987.

⁴⁸ Véase el petitório de la demanda, a fs. 30 y 31 de autos.

⁴⁹ En el expediente N° 3943-2006-PA/TC el Tribunal Constitucional, ha sostenido que las *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas*, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica,



puntos controvertidos fijados en autos⁵⁰, en ninguno de sus seis puntos se hace referencia a la determinación del área del predio *sub litis*, acto procesal que no ha sido cuestionado por ninguna de las partes, de otro lado, el apelante no señala cuál es la trascendencia de dicho aspecto para determinar el sentido de lo resuelto o su vinculación respecto de la existencia o inexistencia de la causal de nulidad establecida por el Juzgado en la sentencia apelada, cual es el fin ilícito del acto jurídico cuestionado, además este fundamento de la apelación deviene en contradictorio con el fundamento absuelto en el numeral 13.7 de la presente resolución; por lo que este fundamento debe desestimarse.

13.3. En cuanto al fundamento **3)** Se identifica a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich como demandante debiendo ser demandada, lo que denota un nulo conocimiento del proceso; revisado el duodécimo considerando de la sentencia, se aprecia que, efectivamente, se ha consignado como demandante a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, sin embargo dicho error no deviene en causal de nulidad de la apelada; dado que el hecho de haber consignado un término distinto no vicia el proceso al tratarse de un *lapsus calami*⁵¹, tanto más si se tiene en consideración que una eventual subsanación no alteraría el sentido de la decisión; conforme lo establece el cuarto párrafo del artículo 172° del Código Procesal Civil que señala “*No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal*”; en ese sentido este fundamento no resulta amparable.

13.4. En cuanto al fundamento **4)** No se da detalles de la venta realizada por Adolfo Macedo Peña a favor de María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, por lo que se da apariencia de motivación, con datos generales y diminutos; revisada la sentencia, se tiene que este extremo no resulta ajustado al contenido de la apelada, dado que en el considerando décimo cuarto, a partir del quinto párrafo, se consignan los detalles de la adquisición alegada por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, siendo que el apelante procede a efectuar un análisis aislado respecto de cada enunciado contenido en la sentencia, cuando debe efectuarse un análisis integral de su contenido,

⁵⁰ Véase el Acta de Audiencia Conciliatoria de fecha 06 de agosto de 2013, de fs. 446 a 450 de autos, específicamente a fs. 447.

⁵¹ Error mecánico que se comete al escribir (<https://dle.rae.es/lapsus-calami?m=form2>); también es definido como una Locución latina que significa literalmente ‘error de la pluma’. Se emplea como locución nominal masculina con el sentido de ‘error involuntario que se comete al escribir’ (Diccionario panhispánico de dudas, disponible en <https://www.rae.es/dpd/lapsus-calami>).



además, el apelante no señala cuáles serían los datos y/o detalles omitidos por el A Quo menos aún expresa la trascendencia de dichas presuntas omisiones respecto de la decisión judicial contenida en la sentencia, dado que por imperio del artículo 197° del Código Procesal Civil “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”; por lo que este fundamento carece de asidero real.

13.5. En cuanto al fundamento **5)** Se menciona que Adolfo Macedo Peña transfirió la propiedad a sus hijos en 1987 y luego a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich en 1986, lo que es imposible; revisados los actuados se advierte que la primera compra venta alegada por las partes habría ocurrido con fecha treinta de abril de mil novecientos ochenta y seis⁵², en tanto que la segunda venta habría sido efectuada el dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete⁵³, de lo cual nuevamente se evidencia que el Juzgado ha incurrido en un *lapsus calami* al redactar el enunciado contenido en el primer párrafo del considerando duodécimo, error de redacción que de modo alguno vicia de nulidad la sentencia, acorde al cuarto párrafo del artículo 172° del Código Procesal Civil antes transcrito; por lo que este extremo de la apelación debe desestimarse.

13.6. En cuanto al fundamento **6)** La inferencia de inexistencia del contrato celebrado entre Adolfo Macedo Peña y María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich es inválida porque la compra venta puede ser verbal y es distinto el documento del acto; revisados los actuados, se tiene que la demandada María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich alegó expresamente que su adquisición fue realizada mediante “**contrato privado con firmas legalizadas**”⁵⁴, lo que a su vez, fue igualmente invocado por la demandada Yaneth Ynés Guillén Macedo y su esposo⁵⁵, así como por los herederos legales de Matías César Payalich Agramonte⁵⁶; inclusive la demandada Yaneth Ynés Guillén Macedo y su esposo ofrecieron como medio de prueba una Declaración

⁵² Contrato de compra venta con firmas legalizadas, por el cual Adolfo Macedo Peña habría transferido su propiedad a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich.

⁵³ Escritura Pública N° 199 de compra venta, por la cual Adolfo Macedo Peña habría transferido su propiedad a sus hijos, dentro de los cuales se encuentra el demandante.

⁵⁴ Véase a fs. 96 y 100 de autos.

⁵⁵ Véase a fs. 138 y 142 de autos.

⁵⁶ Véase a fs. 383 y 387 de autos-



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANÉ E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

Jurada de fecha catorce de septiembre de dos mil once emitida por el Notario Luis Alberto Luna y Rhoddo en la cual dicho funcionario señala haber legalizado las firmas en el contrato privado invocado por los demandados, el cual obra a folios ciento catorce de autos; sin embargo, a folios ciento setenta y dos obra copia legalizada de una carta de fecha diecisiete de octubre de dos mil once, suscrita por el Notario Luis A. Luna y Rhoddo, dirigida a Nicanor Frethy Macedo Vera, en la cual dicho funcionario desconoce completamente la declaración jurada de fecha catorce de septiembre de dos mil once, niega haber suscrito dicho documento, además indica que los sellos post firma y otros no corresponden a la época de la expedición de dicho documento; de otro lado, es de precisar que al practicarse la exhibición de documento⁵⁷ que le fuera solicitada a la demandada María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich respecto de dicho contrato privado en original, en dicho acto su apoderado declaró “*que **no existe dicho documento para exhibir, si no que existe un documento de Anticresis de la misma fecha, del cual se deriva el derecho de propiedad documento que ya existe en el expediente***”⁵⁸ (resaltado agregado); por su parte el demandado Marco Antonio Payalich Macedo declaró en la misma actuación probatoria “*que **desconoce de tal documento, por lo mismo que no cumple con la exhibición requerida***”⁵⁹ (resaltado agregado); actuaciones probatorias que conducen a determinar de manera innegable que los demandados no han acreditado con medio de prueba idóneo la existencia real del “**contrato privado con firmas legalizadas**” de fecha treinta de abril de mil novecientos ochentaiséis, ahora, conforme lo previsto por el artículo ciento noventa y seis del Código Procesal Civil, “*Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos*” (resaltado agregado), de lo que se tiene que los demandados no han cumplido con su deber de probar la veracidad de los hechos sobre los que contradijeron la demanda; es más, la demandada Yaneth Ynés Guillén Macedo y su esposo Froilán Plácido Sánchez Santos habrían presentado un documento presuntamente fraguado para pretender respaldar los argumentos de su absolución de la demanda; por lo que este fundamento tampoco merece amparo.

⁵⁷ Declaración vertida en el Acta de Continuación de Audiencia de Pruebas de fecha 13 de octubre de 2014 que obra de fs. 626 a 632 de autos.

⁵⁸ Véase a fs. 630 de autos.

⁵⁹ Ídem.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

13.7. En cuanto al fundamento **7)** No se menciona cuál es la trascendencia de la diferencia de área de la declaración jurada de autovalúo de mil novecientos ochenta y seis y cómo corrobora la inexistencia del contrato de compra venta; previamente debe señalarse que el primer extremo de este fundamento deviene en contradictorio con lo señalado por el mismo apelante, según se absolvió en el numeral 13.2 de esta resolución, pues inicialmente señala que debe de precisarse el área de extensión del predio *sub litis*⁶⁰ y luego pretende aducir que la diferencia de área no es trascendente; ahora bien, en relación al presente punto concreto, se advierte que, ante la alegación de haber cancelado el impuesto predial del inmueble *sub judice* como medio de prueba de su derecho de propiedad⁶¹, el A Quo procede a verificar la coherencia de tal medio de prueba, dado que si conforme lo alegó la demandada, adquirió el predio en el año mil novecientos ochenta y seis, al cancelar el impuesto de autovalúo en el mismo año, debería existir coincidencia de sus datos, entre ellos, el área del predio, por lo que su discrepancia resta eficacia probatoria al medio de prueba citado; además, debe de tomarse en cuenta lo contenido en el pronunciamiento del siguiente fundamento de la apelación; en ese sentido, este extremo no merece amparo.

13.8. En cuanto al fundamento **8)** Se menciona que el pago de autovalúo no acredita la propiedad y no se equipara a un contrato de compra venta, sin explicar cómo estas inferencias permiten establecer la inexistencia del contrato; sobre el primer extremo, acorde al último párrafo del artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, el poseedor de un predio puede efectuar el pago del impuesto de autovalúo, por lo que los comprobantes de pago del impuesto predial no pueden, por sí solos, acreditar un derecho de propiedad; sobre el segundo punto, dicho documento no se equipara a un contrato de compra venta dado que en su contenido no se advierten los elementos esenciales de un contrato de compra venta, como son el acuerdo de voluntades⁶², la determinación del bien materia de venta y el precio de venta, según el contenido del artículo 1529° del Código Civil⁶³; por lo

⁶⁰ Véase a fs. 843, donde el apelante cuestiona la diferencia de área del predio *sub judice*.

⁶¹ Numeral 9 de sus Medios Probatorios, a fs. 105 de autos.

⁶² Artículo 1351° del Código Civil: El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

⁶³ Artículo 1529° del Código Civil: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

que, partiendo de dichas premisas, resulta claro que la presentación de la declaración jurada de autovalúo no constituye documento suficiente para acreditar la existencia de un contrato de compra venta, máxime si las demandadas María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich y Yaneth Ynés Guillén Macedo así como los herederos legales de Matías César Payalich Agramonte alegaron haberse suscrito un “**contrato privado con firmas legalizadas**”, empero no acreditaron su existencia real, conforme se ha señalado en el numeral 13.6 de la presente resolución; bajo dicho contexto estos fundamentos deben desestimarse.

13.9. En cuanto al fundamento **9)** No se explica la relevancia de desconocer el precio de venta para establecer la inexistencia del contrato de compra venta; al respecto, el citado artículo 1529° del Código Civil establece como elemento esencial del contrato de compra venta el precio, siendo de mencionar el comentario efectuado al artículo 1543° en la obra Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII, en el cual los autores Walter Gutiérrez Camacho y Nelwin Castro Trigoso expresan que “*El precio es uno de los elementos fundamentales de la ecuación legal que contiene la transacción denominada compraventa. De ahí que la norma sancione con nulidad la ausencia de este elemento, siguiendo el aforismo romano «sine pretio nulla est venditio» de Ulpiano ... el precio es el «correspectivo pecuniario de la atribución patrimonial recibida por el comprador» ... «el precio como parte del contenido de la compraventa, consiste en una suma pecuniaria» ... De faltar la expresión dineraria, es decir, si el pago fuera mediante otro bien, ya no estaríamos frente a una compraventa, sino ante otro tipo de contrato, cuya calificación dependería de sus elementos y de su función. De este modo, el precio en dinero es uno de los elementos calificantes de la compraventa. Esta nota tipificante del contrato de compraventa lo distancia de otras figuras contractuales traslativas de propiedad que admiten una mayor flexibilidad en el pago (V.g. el suministro o la permuta)*”, de todo lo cual se tiene que, si no existe precio de venta, tampoco existe el contrato de compra venta; por ende, este fundamento de la apelación deviene en inatendible.

13.10. En cuanto al fundamento **10)** No se explica por qué no resulta creíble la celebración del contrato de compra venta cinco días después de celebrar un contrato anticrético; conforme a la primera parte del artículo 197° del Código Procesal Civil, “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta,*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

utilizando su apreciación razonada”, asimismo, el artículo 281° del citado código expresa “*El razonamiento lógico-crítico del Juez, basado en reglas de experiencia o en sus conocimientos y a partir del presupuesto debidamente acreditado en el proceso, contribuye a formar convicción respecto al hecho o hechos investigados*”, razonamiento conocido como máximas de la experiencia, precepto que exige partir del presupuesto acreditado en el proceso, y en el caso de autos, los demandados no han acreditado la existencia del contrato privado con firmas legalizadas, por lo que partiendo de dicha premisa, no resulta creíble el enunciado propuesto por la demandada María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich, respecto a que, cuatro días⁶⁴ después de suscrito un contrato anticrético, Adolfo Macedo Peña haya procedido a celebrar un contrato de compra venta sin esperar el vencimiento del plazo, además resulta ilógico que la demandada María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich haya conservado el contrato anticrético, pero no tenga en su poder el alegado contrato de compra venta con firmas legalizadas, documento de mayor importancia respecto de sus pretensiones, el cual es comprobadamente inexistente, según se determinó en el considerando 13.6 de esta resolución; por lo que este extremo de la apelación debe desestimarse.

13.11. En cuanto al fundamento **11)** No se expone la relevancia de la carta notarial mencionada en la sentencia; se debe señalar que el artículo 197° del Código Procesal Civil señala “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*”, siendo oportuno recordar que “*En materia de la prueba, el Código Adjetivo, ha adoptado el sistema de la libre valoración de la prueba, señalando que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, pero **no implica que el juzgador, al momento de emitir sentencia, debe señalar la valoración a cada prueba actuada, sino únicamente lo hará respecto a los medios probatorios que de forma esencial y determinada han condicionado su decisión...***”⁶⁵ (resaltado agregado), sin embargo, se tiene que dicho medio de prueba acredita que el remitente ejerció su derecho

⁶⁴ Véase el acápite “Al numeral 3.5” de la contestación de la demanda efectuada por María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich (fs. 97 de autos).

⁶⁵ CASACIÓN N° 2071-2008/TACNA, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano de fecha 1 de diciembre de 2008.



de propietario y reconoció la existencia de un contrato de anticresis, lo que resulta contrapuesto a lo postulado por las demandadas respecto a la adquisición de la propiedad del bien *sub judice*, asimismo, la demandada destinataria no acreditó haber respondido dicha carta negando o contradiciendo los hechos allí señalados, por lo que al efectuarse una valoración conjunta de los medios probatorios, se ampara la demanda y se desestima la acción reconvenzional; en ese entender, este extremo de la apelación no puede ser amparado.

13.12. En cuanto a los fundamentos **12)** No se menciona el medio probatorio que establece que Yaneth Ynés Guillén Macedo sea propietaria del predio Torrini y no del predio Capasullani, pues fueron adquiridos por el mismo contrato de compra venta, 14) Si el A Quo considera nulo el contrato de compra venta por el que Yaneth Ynés Guillén Macedo adquiere los predios Torrini y Capasullani no puede afirmar que Yaneth Ynés Guillén Macedo sea propietaria del predio Torrini y 16) La sentencia considera que el título de la apelante es nulo por la causal de finalidad ilícita, sin embargo el A Quo sostuvo que la apelante sería propietaria del predio Torrini a razón del mismo título, lo que es contradictorio; estos fundamentos de la apelación guardan similitud con los fundamentos de la apelación formulada por Yaneth Ynés Guillén Macedo, los cuales han sido absueltos en el numeral 12.4 de la presente resolución, cuyos términos se reproducen, en consecuencia, estos extremos de la apelación no son de amparo.

13.13. En cuanto al fundamento **15)** Se concluye que en el contrato de compra venta materia de nulidad, la compradora y la vendedora existe relación familiar (padre-hija), sólo por apellidarse ambos Macedo, la coincidencia de apellidos no genera vínculo familiar; de igual forma, este extremo guarda coincidencia con el fundamento de la apelación formulada por Yaneth Ynés Guillén Macedo, el cual ha sido absuelto en el numeral 12.5 de la presente resolución, cuyos términos se reproducen, en consecuencia, este extremos de la apelación no puede ser estimado.

13.14. En cuanto a los fundamentos **17)** El haber adquirido el predio en forma previa a la interposición de la demanda no denota la mala fe de los adquirentes; 18) El A Quo no explica por qué el precio pactado vencería la buena fe; 21) El hecho que los terceros adquirentes de buena fe no detallaron la forma en la que perdieron la posesión del predio sub litis o qué acciones adoptaron para defenderla



no desvirtúa la buena fe⁶⁶; y **23)** No se desarrolla el principio de buena fe registral y su implicancia al caso de autos, dado que existen terceros adquirentes de buena fe cuyo título no ha sido objeto de nulidad; revisados los actuados, se advierte **en primer lugar** que en el fundamento Décimo séptimo de la sentencia recurrida se aborda el “Principio de buena fe registral: requisitos para su configuración”⁶⁷, en la cual se hace referencia a la Casación N° 695-99-Callao y a la Casación N° 3098-2011-Lima, asimismo, **en segundo lugar**, la buena fe es un principio “*juris tantum*”, que admite prueba en contrario, siendo que la sentencia apelada establece las razones por las cuales considera que el principio de la buena fe es desvirtuada, según se advierte de su considerando Décimo sexto⁶⁸; **en tercer lugar**, debe señalarse que el Juzgado considera que no se acredita la buena fe del tercer adquirente no sólo por la fecha de adquisición, el precio pactado, la forma de pérdida de la posesión o la ausencia de acciones para defenderla, sino además por no haberse acreditado la entrega de la posesión ni su fecha, las constancias de posesión emitidas por la Agencia Agraria de Melgar y Gobernación del Distrito de Cupi, no haber efectuado los reconvinentes ninguna acción de defensa o de recuperación posesoria, los resultados de la Inspección Judicial, así como el Informe Pericial, considerando en el cual el Juzgado realiza una apreciación conjunta y razonada de los medios de prueba obrantes en el expediente y relativos a la alegada buena fe registral, acorde a lo estipulado en el artículo 197° del Código Procesal Civil que prescribe “*Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*” (resaltado agregado), lo cual es concordante con lo prescrito por el artículo 281° de la norma adjetiva que dispone “*El razonamiento lógico-crítico del Juez, basado en reglas de experiencia o en sus conocimientos y a partir del presupuesto debidamente acreditado en el proceso, contribuye a formar convicción respecto al hecho o hechos investigados*”, aunado a ello se tiene lo previsto por el artículo 279° del citado código que establece que “*Cuando la ley presume una conclusión con carácter relativo, la carga*

⁶⁶ Cabe señalar que, dentro de este fundamento de la apelación, el apelante cuestiona la frase “sin que mueva un dedo para defenderla” (fs. 848 de autos); sin embargo la frase “no mover un dedo” se encuentra reconocida por la Real Academia Española (<https://dle.rae.es/dedo>), como locución verbal que significa “No tomarse ningún trabajo o molestia por algo o por alguien”

⁶⁷ Véase a fs. 820 y 821 de autos.

⁶⁸ Véase a fs. 818 a 820 de autos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

de la prueba se invierte en favor del beneficiario de tal presunción. Empero, éste ha de acreditar la realidad del hecho que a ella le sirve de presupuesto, de ser el caso” (resaltado agregado); aunado a ello se tiene que, **en cuarto lugar**, este colegiado advierte que los beneficiarios de dicha presunción, Fredy Cornelio Mamani Noriega y María Elva Lira de Mamani, han consentido la sentencia⁶⁹, de lo que se deduce que se encuentran conformes con la decisión del Juzgado al no haber formulado recurso de apelación; por lo que estos fundamentos referidos a la buena fe de los terceros adquirentes devienen en inatendibles.

13.15. En cuanto al fundamento **19)** No se explica por qué debe existir un documento donde consta la entrega de la posesión, en el contrato consta que se entregó la posesión en forma previa a la suscripción de la minuta; y 22) Es incomprensible que se concluya que no se ha podido establecer la posesión de ambas partes y que los terceros adquirentes nunca ejercieron la posesión; conforme se ha desarrollado en el numeral precedente, la presunción de buena fe es una de carácter “*juris tantum*”, que admite prueba en contrario y que invierte la carga de la prueba hacia su beneficiario, conforme al artículo 279° del Código Procesal Civil antes citado; ahora, dentro del presente proceso no ha sido acreditada la fecha exacta en la cual los reconvinentes habrían adquirido la posesión del predio, dado que en su título de adquisición de propiedad se consigna “*Las partes convienen que la entrega de la posesión del inmueble ha sido realizada con anterioridad a la firma de la presente minuta*”⁷⁰ sin precisar la fecha de ello, así como tampoco se ha podido establecer la fecha en la que la habrían perdido, puesto que dentro de su pretensión reivindicatoria señalan que “*el demandante reconvenido ... ha ingresado recientemente a ejercer posesión ilegal sobre nuestra propiedad...*”⁷¹, incertidumbre que a las luces del razonamiento lógico-crítico del Juez, contribuye a formar convicción sobre la ausencia de posesión real por parte de los reconvinentes, lo que igualmente enerva la presunción de buena fe invocada por dicha parte procesal; en cuanto a que al apelante le resulta incomprensible que se concluya que no se ha podido establecer la posesión de ambas partes, se debe señalar que dicha premisa se

⁶⁹ Inferencia contenida en el fundamento 4.4. de la Sentencia en Casación N° 3505-2018, Puno emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República

⁷⁰ Véase a fs. 134 de autos.

⁷¹ Véase el fundamento tercero de la demanda reconvencional, a fs. 202 de autos.



encuentra referida a los resultados del informe pericial⁷², conclusión que no ha sido objeto de cuestionamiento por las partes, inclusive el apelante Marco Antonio Payalich Macedo estuvo presente en la diligencia de Continuación de Audiencia de Pruebas⁷³, habiéndose actuado la prueba pericial, sin efectuar observación alguna a sus conclusiones, de lo que se tiene su conformidad con el resultado de dicha pericia, conclusión que es compartida por el Juzgado en la sentencia recurrida, no siendo procedente cuestionar vía apelación una conclusión pericial que no ha sido objeto de cuestionamiento en su oportunidad procesal, según lo dispone el artículo 266° del Código Procesal Civil⁷⁴; por lo que estos fundamentos tampoco merecen amparo.

13.16. En cuanto al fundamento **20)** El A Quo no puede darle mayor certeza a las constancias de posesión de los demandantes, cuando el demandante Nicanor F. Macedo Vera giró carta notarial a María Alicia Inés Macedo Peña viuda de Payalich donde reconoce que debe devolver el predio sub litis que ha venido explotando hace años; conforme se ha establecido en el numeral 13.11 que precede, el artículo 197° del Código Procesal Civil, señala que **todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta**, por lo que ante la existencia de la carta notarial y las constancias de posesión referidas por el apelante, el Juzgado al efectuar la valoración conjunta de los demás medios probatorios obrantes en autos, llega a determinar que los demandantes se encuentran en posesión del predio sub litis y que los reconvinientes no ejercieron posesión del mismo, según se tiene explicado además en los numerales 13.11 y 13.15 que anteceden; en ese entender, este extremo de la apelación debe ser desestimado.

13.17. En cuanto al fundamento **24)** La sentencia no desarrolla las razones que dan lugar a la cancelación del asiento registral donde fue inscrito el derecho de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe, para cancelar la partida registral, se debió declarar la nulidad de cada título que dio lugar a las inscripciones; respecto de las razones que dan lugar a la cancelación del asiento

⁷² Véase el literal c) de las conclusiones del Informe Pericial (fs. 591 de autos).

⁷³ Su Acta obra de fs. 626 a 632 de autos.

⁷⁴ Artículo 266.- Dictámenes observados: Los dictámenes periciales pueden ser observados en la audiencia de pruebas. Las observaciones y las correspondientes opiniones de los peritos se harán constar en el acta. Las partes podrán fundamentar o ampliar los motivos de sus observaciones, mediante escrito que debe presentarse en un plazo de tres días de realizada la audiencia. Excepcionalmente el Juez puede conceder un plazo complementario.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

registral, ello ha sido desarrollado en el considerando 12.3 de la presente resolución, cuyo contenido se reproduce; en cuanto a la declaración de nulidad de los títulos de propiedad del predio sub judice, se tiene que en el segundo párrafo del numeral 15.5 de la sentencia apelada, el A Quo establece que *“Los vendedores Maria Alicia Ines Macedo Peña de Payalich y Matias Cesar Payalich Agramonte no podían vender un bien del cual no eran propietarios a la persona de Yaneth Ynes Guillen Macedo, por tanto, al no haber transmitido ningún derecho de propiedad dicho acto es nulo, y el documento que lo contiene”*, de lo cual se tiene que el Juzgado ha determinado que el título de propiedad referido es nulo; luego en el último párrafo del considerando décimo séptimo de la sentencia el A Quo expresa que *“No obstante lo dicho sobre la fe registral el tercero adquirente al realizar la compraventa en la forma como lo hizo no sana el título nulo anterior, ya no existiría entonces un tercero adquirente”*, agregando en su considerando décimo octavo *“Que la acción reconvenzional de reivindicación no puede ser amparada ya que uno de los requisitos es que pruebe su propiedad y como ha quedado establecido en esta sentencia, el contrato entre Maria Alicia Ines Macedo Peña de Payalich y Matias Cesar Payalich Agramonte y Yaneth Ynes Guillen Macedo y Froilan Placido Sanchez Santos ha sido declarado nulo por efecto de esta sentencia, no existe ningún derecho de propiedad transmitido a los demandados Fredy Cornelio”*; de lo cual se evidencia que el A Quo ha establecido como conclusión que los títulos de propiedad alegados por los demandados son nulos, aspecto que conlleva a la cancelación del asiento registral; por lo que este extremo es infundado.

13.18. En cuanto a los fundamentos **25)** Pese a que el título de propiedad de los terceros adquirentes no ha sido declarado nulo, el A Quo concluye que los mismos no tienen derecho de propiedad y **26)** El título de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe no es objeto de nulidad en autos, es excesivo y arbitrario que el A Quo concluya que dicho título no produce efectos a causa de la nulidad del título de sus transferentes; se debe señalar que en el considerando décimo octavo de la sentencia apelada se determina que *“el contrato entre Maria Alicia Ines Macedo Peña de Payalich y Matias Cesar Payalich Agramonte y Yaneth Ynes Guillen Macedo y Froilan Placido Sanchez Santos ha sido declarado nulo por efecto de esta sentencia”*; de lo cual se concluye que Yaneth Ynés Guillén Macedo y Froilán Plácido Sánchez Santos no ostentaban título de propiedad respecto del bien sub judice, y



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

por ende, no se encontraban en la potestad de efectuar la transferencia de propiedad a favor de Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani; dicho razonamiento se encuentra respaldado con lo señalado por Enrique Varsi⁷⁵ respecto de la adquisición *a domino*, donde expresa que “*La transferencia la hace el propietario. Esa es la regla. El sustento son dos máximas del derecho romano: nemo dat quod non habet (nadie puede transmitir aquello que no tiene) y nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet (nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo posee). Así, para transmitir propiedad se requiere que el transmitente sea propietario: sin titularidad no puede haber transferencia de propiedad*”, por lo tanto la conclusión de que “*no existe ningún derecho de propiedad transmitido a los demandados Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani*” establecida en la última parte del considerando décimo octavo de la sentencia deviene en correcta y se encuentra respaldada con la doctrina citada, sumándose a ello que ha quedado acreditado que dichos terceros adquirentes (Fredy Cornelio Mamani Noriega y esposa María Elva Lira de Mamani) no han actuado de buena fe, lo que se corrobora por cuanto dichos terceros se encuentran conformes con la sentencia al no haberla apelado; por lo que estos fundamentos deben desestimarse.

DÉCIMO CUARTO.- CONCLUSION.

14.1. En consecuencia, los fundamentos formulados por los apelantes no se encuentran acreditados, dado que sus argumentos no resultan suficientes para enervar las decisiones contenidas en la sentencia apelada, lo que conlleva a confirmar la recurrida.

14.2. Asimismo, y conforme se indicó en el considerando 13.14 de la presente resolución, no pasa inadvertido a este colegiado que además de lo señalado en los numerales precedentes, los terceros adquirentes, Fredy Cornelio Mamani Noriega y María Elva Lira de Mamani, han consentido la sentencia, de lo se deduce que se encuentran conformes con todos los extremos de la sentencia proferida, dentro de los cuales se encuentra la decisión de cancelar la Partida Electrónica donde se encuentra inscrito su título de propiedad.

⁷⁵ VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, Tratado de Derechos Reales, Posesión y Propiedad, Tomo 2, Fondo Editorial de la Universidad de Lima, Lima, 2019, p. 213.



Por estos fundamentos y los demás que fluyen de autos, con la facultad contenida en el artículo 138° de la Constitución política del Estado, administrando justicia a nombre del pueblo, la Sala Mixta Descentralizada Permanente de la Provincia de Huancané e itinerante en las Sedes de Azángaro y Melgar, conformada por los señores Jueces Superiores que la conforman;

F A L L A M O S :

i) DECLARANDO INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN formulado por la demandada **YANETH YNÉS GUILLÉN MACEDO**, mediante recurso que obra de folios ochocientos treinta y dos a ochocientos treinta y cinco de autos.

ii) DECLARANDO INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN formulado por el demandado **MARCO ANTONIO PAYALICH MACEDO** (sucesor procesal de Matías César Payalich Agramonte), mediante recurso que obra de folios ochocientos cuarenta y uno a ochocientos cincuenta y tres de autos.

iii) CONFIRMAR la resolución número sesenta y seis, que contiene la Sentencia número dos mil veinte, expedida en fecha trece de abril del año dos mil veinte y que obra de folios ochocientos tres a folios ochocientos veintidós, por la que el señor Juez del Primer Juzgado Mixto de la Provincia de Melgar – Sede Ayaviri, Resuelve: “**1.- Declaro Infundada** la tacha de documento deducida. **2.- DECLARAR FUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico por la causal de fin ilícito en consecuencia: **A.- Pretensión Principal.-** Nulo el Acto Jurídico del contrato de compra-venta contenida en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1999, sustentada en las causal prevista en el artículo 219 incisos 4. **B.- Pretensión accesoria.-** La nulidad del documento que contiene el acto, escritura pública Nro. 503, folio 779 de fecha 10 de Diciembre de 1999. Y la Cancelación de la Partida Electrónica N° 11100987 del Registro de Predios de los Registros Públicos de la ciudad de Juliaca. Sin objeto pronunciarme sobre la Pretensión subordinada sobre declaración de mejor derecho de propiedad del predio rústico denominado Capasullani y su anexo Torrini ubicado en el sector Kapac Kaipi Alto, del distrito de Cupi, Provincia de Melgar. **3.- Infundada la** acción reconvenzional de reivindicación. **4.- CONDENAR** a los demandados al pago de las COSTAS y COSTOS del proceso a favor del demandante”, junto a lo demás que contiene.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO

SALA MIXTA DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE LA PROVINCIA DE HUANCANE E INTINERANTE EN LAS PROVINCIAS DE AZÁNGARO Y MELGAR.

EXP. N° 00085-2011-0-2108-JM-CI-01

PROCEDE: MELGAR – AYAVIRI.

iv) DISPONEMOS, una vez que sea consentida o ejecutoriada la presente resolución, se devuelva el presente proceso al Juzgado de origen para ejecución y posterior archivo correspondiente.

Tómese Razón y Hágase Saber.-----

S.S.

CUNO HUARCAYA

MENDOZA GUZMAN

ISTAÑA PONCE.