



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO PRIMERA SALA CIVIL

**EXPEDIENTE** : 00619-2018-0-0701-JR-CI-03  
**MATERIA** : REIVINDICACIÓN  
**DEMANDANTES** : ESTELA VILLALOBOS LUCIANO  
: BALDEON MATEO BETZABE ESPERANZA  
**DEMANDADOS** : SALAS MOLINA EMILIANO WALTER  
: CASO MORIN PATRICIA LEONOR  
: MOLINA OLIVEIRA VIUDA DE KRASNICA ROSA  
**PONENTE** : SR. MARCO A. BRETONECHE GUTIÉRREZ  
**PARA RESOLVER** : 26 DE MAYO DE 2022

---

### SENTENCIA DE VISTA

#### RESOLUCIÓN N° 22

Callao, veinticinco de  
Julio de dos mil veintidós.-

**VISTA.** En audiencia virtual, a través del aplicativo Google Meet. Con el Expediente Judicial n°. 994-2010-0-0701-JR-CI-06.

#### I. MATERIA DE APELACIÓN

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la **resolución número catorce**, de fecha 9 de agosto de 2021 (folios 231-243), que: **(i)** declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico vía reconvenición presentada por Emiliano Walter Salas Molina y Patricia Leonor Caso Morin; **(ii)** declaró fundada la demanda de reivindicación y restitución posesoria presentada por Luciano Estela Villalobos y Betzabé Esperanza Baldeón Mateo; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen y restituyan a los demandantes el inmueble ubicado en jirón Supe n°211-B segundo piso y azotea (tercer piso y aires) Callao, el mismo que se encuentra registrado con partida n°70068638 - Zona Registral n°IX, Sede Lima Oficina Registral del Callao; y, **(iii)** condenó a la parte vencida al pago de costas y costos; con lo demás que contiene.

#### II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Por escrito del 30 de agosto de 2021 (folios 275-282), los demandados Emiliano Walter Salas Molina y Patricia Leonor Caso Morin apelan la sentencia. Expresan como fundamentos:

**2.1.** La sentencia carece de una debida motivación, con lo cual se ha transgredido lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.

**2.2.** El pronunciamiento del juez sobre las causales de nulidad del acto jurídico invocadas en la reconvenición (simulación absoluta y fin ilícito) omite considerar los

criterios establecidos por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia al resolver la Casación n° 1589-2016-Lima Norte, en la cual se indica que un comprador diligente que desea beneficiarse de la buena fe no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupa.

**2.3.** Es evidente la mala fe de la parte demandante pues compró un inmueble que nunca se interesó en conocer y que sabía que estaba ocupado por terceras personas. Asimismo, maliciosamente y hasta dolosamente se ha coludido con la vendedora y demandada Rosa Marina Oliveira de Krasnica para aparentar una transferencia regular, pero pactando un precio subvaluado y ocultando la edificación del tercer piso con la única finalidad de despojar a los demandados del bien inmueble, como en efecto así se ha materializado con la interposición de la demanda. Es decir, no se buscó efectuar una compraventa formal y regular sino únicamente generar el mecanismo que permitiera despojar a los recurrentes del inmueble, lo cual es suficiente para advertir la simulación del acto jurídico de compraventa.

### **III. ANTECEDENTES**

**3.1. Demanda.** Mediante escrito de fecha 23 de abril de 2018 (folios 18-22) subsanado el 17 de mayo de 2018 (29-30), Luciano Estela Villalobos y Betzabé Esperanza Baldeón Mateo interponen demanda de reivindicación respecto del inmueble de su propiedad ubicado en jirón Supe n° 211-B, segundo piso y azotea (tercer piso y aires), Callao, el mismo que se encuentra registrado en la partida n° 70068638 - Zona Registral n° IX - Sede Lima, Oficina Registral del Callao; demanda que dirigen contra Emiliano Walter Salas Molina y Patricia Leonor Caso Morin. Fundan su pretensión en lo siguiente: **(i)** en calidad de sociedad conyugal son propietarios del referido inmueble, el que sin embargo se encuentra en posesión de los demandados por razones familiares pues la expropietaria le facilitó al señor Emiliano Walter Salas Molina para que lo usara como vivienda, pero hasta la fecha de interposición de demanda el referido demandado se niega a entregar la propiedad; **(ii)** no ha sido posible llegar a un acuerdo con los demandados a pesar de que se les se invitó a conciliar al Centro de Conciliación del Colegio de Abogados del Callao; **(iii)** si bien consta en la partida electrónica n° 70068638 del Callao que el predio consta de segundo piso y azotea, antes de la transferencia ya existía la construcción del tercer piso y azotea efectuada de manera informal por la anterior propietaria Rosa Molina Oliveira de Krasnica.

**3.2. Contestación y reconvencción de la parte demandada.** Por escrito del 23 de octubre de 2018 (folios 75-94), Emiliano Walter Salas Molina y Patricia Leonor Caso Morin **contestan la demanda**, negándola y contradiciéndola. Señalan que: **(i)** los demandantes omiten mencionar que al momento de suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble, doña Rosa Molina Oliveira de Krasnica, la vendedora, tenía 77 años de edad y no se advierte indicación alguna en este instrumento público respecto a la presentación del certificado de salud mental de aquella; **(ii)** la compraventa es una simulación pues el precio de venta está subvaluado; **(iii)** los demandantes faltan a la verdad pues es falso que el señor Emiliano Walter Salas Molina haya sido posesionario original, por el contrario, lo fue la madre de éste, la señora Grimanesa Molina viuda de Salas, quien incluso construyó el tercer piso del inmueble y el cerco de la azotea que hasta hoy existen, todo esto fue reconocido en el expediente n° 994-2010 sobre desalojo por ocupación precaria seguido en su contra; **(iv)** la madre del demandado Emiliano Walter Salas Molina construyó el tercer piso y levantó un cerco en la azotea, actuando de buena fe, mientras que la anterior

propietaria no realizó ninguna acción destinada a impedir esta construcción; por tanto, los demandados tienen derecho al pago de las mejoras correspondientes.

Igualmente, **formulan reconvención** mediante escrito del 23 de octubre de 2018 (folios 82-94), subsanado el 12 de agosto de 2019 (folios 100-101), pretendiendo la nulidad, por fin ilícito y simulación absoluta, de la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 20 de mayo de 2015 celebrada ante el Notario Público del Callao, Dr. Francisco Ausejo Roncagliolo, por la anterior propietaria Rosa Molina Oliveira de Krasnica, en calidad de vendedora, y los demandantes Luciano Estela Villalobos y Betzabe Esperanza Baldeon Mateo, en calidad de compradores; por los siguientes fundamentos: **(i)** en cuanto al fin ilícito, sostienen que la finalidad de dicha compraventa es despojarlos de la posesión del inmueble de manera perversa y abusiva; y, **(ii)** en cuanto a la simulación absoluta, indican que los compradores no han buscado efectuar una compraventa formal y regular, sino únicamente generar el mecanismo que les permita despojarlos del inmueble, lo cual se revela del diminuto precio de venta, que constituye una subvaluación grotesca del valor comercial real del inmueble.

**3.3. Rebeldía.** Por resolución número siete de fecha 18 de febrero de 2021 (folios 147-150), entre otros, se declaró rebelde a la codemandada Rosa Molina Oliveira de Krasnica respecto de la demanda reconvencida de nulidad de acto jurídico.

#### **IV. ANÁLISIS**

##### **▪ Sobre el cuestionamiento a la motivación de la sentencia**

**4.1.** La alegación de falta de motivación de la sentencia (resumida en el numeral 2.1) no es de recibo porque en la recurrida sí han sido respondidas las alegaciones de ambas partes. Así, la pretensión de nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta ha sido desestimada al considerar el juez de origen que el precio de compraventa del inmueble fue pagado mediante un cheque de gerencia por el importe de US\$14,000.00, no habiéndose acreditado la supuesta subvaluación del precio (entre otras consideraciones expuestas entre los considerandos cuarto y octavo de la recurrida). Igualmente, ha sido desestimada la pretensión de nulidad por la causal de fin ilícito, al considerar el juez que los demandados no han demostrado que exista un acuerdo previo entre vendedora y compradores destinado a despojar a los demandados de una propiedad, siendo que la compraventa fue realizada por la anterior propietaria a favor de los demandantes, configurándose de esta forma un acto lícito (fundamento décimo de la recurrida).

En cuanto a la reivindicación, en la sentencia de primera instancia se ha estimado la pretensión formulada por los demandantes en su calidad de propietarios del inmueble, frente a los demandados que no han acreditado detentar título alguno.

Cabe recordar que el deber (del juez) y el derecho (de las partes) a la motivación de las resoluciones consagrado en el artículo 139° de nuestra Constitución Política no exige una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada que vaya respondiendo, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, ni impide

las fundamentaciones concisas o escuetas que en cada caso estimen suficientes quienes ejercen la potestad jurisdiccional<sup>1</sup>.

▪ **Sobre la reconvención en el extremo de la pretensión de nulidad de compraventa por simulación absoluta**

**4.2.** En el expediente obra la copia legalizada de la escritura pública de fecha 20 de mayo de 2015, correspondiente a la compraventa celebrada entre la señora Rosa Molina Oliveira de Krasnica, en calidad de vendedora, y la sociedad conyugal conformada por el señor Luciano Estela Villalobos y la señora Betzabé Esperanza Baldeón Mateo, en calidad de compradores; mediante la cual la primera de los nombrados transfirió a la sociedad conyugal demandante el inmueble ubicado en jirón Supe n.º 211-B – Cercado del Callao (inmueble de 56 metros cuadrados), constituido por segundo piso y azotea, inscrito en la partida n.º 70068638 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, por el precio de US\$14,000.00 dólares americanos. En la cláusula segunda de la compraventa se dejó constancia que la transferencia comprendía “...su construcción, ampliaciones, aires, entradas, salidas, usos y servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble sin limitación alguna. La venta se realiza *ad corpus*” (ver folios 215-217).

**4.3.** La nulidad por simulación absoluta se configura cuando “Los simulantes quieren solamente la declaración, pero no sus efectos, esto es, se crea una mera apariencia carente de consecuencias jurídicas entre los otorgantes, destinada a engañar a terceros. Hay una declaración exterior vacía de sustancia para los declarantes (...) la apariencia de acto jurídico no responde a ningún designio negocial verdadero de las partes”<sup>2</sup>.

**4.4.** Uno de los argumentos que esgrimieron los demandados al formular su reconvención fue que la vendedora tenía 77 años al momento de la transferencia y que no se había comprobado su salud mental; alegación que no tenía correspondencia alguna con la causal alegada pues la nulidad por simulación absoluta prevista en el artículo 219º inciso 5) del Código Civil supone la existencia previa de manifestación de voluntad de ambos sujetos otorgantes (y no defectos o ausencia de la manifestación de voluntad). No obstante, no está de más señalar que mediante oficio de fecha 16 de junio de 2021 el Decano del Colegio de Notarios del Callao adjuntó el certificado de salud mental de la vendedora, extendido el 7 de abril de 2015 (folio 219).

**4.5.** Aunque en su apelación los demandados-reconvinientes no separan los argumentos pertinentes a cada una de las nulidades que alegan, uno que está relacionado con la nulidad por simulación absoluta es el referido a la aparente subvaluación del inmueble. Sin embargo, en este aspecto lo relevante es que el precio pactado por las partes está acreditado con un cheque de gerencia extendido por el Banco Interbank (cuya copia obra en el folio 220), habiéndose dejado constancia igualmente en la escritura pública de compraventa que sí se exhibió medio de pago (ver folio 216).

---

<sup>1</sup> Fundamento 14 del Segundo Pleno Casatorio Civil, citando a Picó i Junoy.

<sup>2</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto jurídico*. Volumen II. Pacífico Editores, Lima, 2015, p.752.

**4.6.** Por ende, habiéndose acreditado el pago del precio en dinero (uno de los elementos esenciales de la compraventa), lo que correspondía es que los demandados demostraran que dicho pago no fue real, que el cheque fue girado solo en forma aparente a favor de la vendedora, lo que no han demostrado, siendo insuficiente a este efecto que hayan adjuntado, por toda prueba de la supuesta subvaluación (que eventualmente solo podría configurar un indicio débil de lo sostenido), avisos de venta de departamentos ubicados en lugares distintos al que es materia del presente proceso y con metrajés igualmente distintos (folios 68-71).

Por lo expuesto, corresponde confirmar la recurrida en este extremo.

▪ **Sobre la reconvención en el extremo de la pretensión de nulidad por fin ilícito**

**4.7.** La ilicitud de la finalidad de un negocio jurídico, sancionada con nulidad en el artículo 219° inciso 4) del Código Civil, se configura “cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto es antijurídica<sup>3</sup>. La jurisprudencia peruana sostiene al respecto que “La causa fin es ilícita cuando se persigue una finalidad contraria a la ley, es decir, cuando se persigue un propósito que ella prohíbe o cuando es contraria al orden público, entendido este como el conjunto de principios éticos, económico y jurídicos que la sociedad considera esenciales para mantener la organización social que se ha dado a sí misma” (Casación n.° 1011-97-LIMA, publicada el 26.11.1998 ).

En el presente caso, los demandados argumentan que existe simulación porque los demandantes supuestamente compraron un predio sin conocerlo, con el único propósito de proceder a desalojarlos y ocultando la existencia de la edificación existente en el tercer piso. Agregan que el juez de primera instancia no ha tenido en consideración lo fijado por la Corte Suprema en la casación n.° 1589-2016-LIMA NORTE.

**4.8.** Para que los hechos alegados por los demandados configuraran la causal de fin ilícito debería demostrarse la existencia de un fin no valioso, recusado por el ordenamiento jurídico, perseguido con la compraventa cuestionada por ellos; como sería, por ejemplo, una doble venta con la que se pretendiera preterir al primer comprador (supuesto al que se refiere la casación n.° 1589-2016-LIMA NORTE, invocada en el recurso).

**4.9.** Ahora bien, los demandados alegan en defensa de su posición que el piso (tercero) levantado sobre el inmueble fue construido por la señora Grimanesa Molina viuda de Salas (madre de uno de los demandados), lo que supuestamente pretendería ser ignorado con la compraventa a fin de proceder a su lanzamiento.

La existencia de la edificación existente sobre el predio adquirido por los demandantes no está en discusión (ver tomas fotográficas adjuntadas a la demanda y la contestación, en los folios 17 y 55-59, así como subsanación de la demanda en el folio 29). Sin embargo, lo relevante en el caso materia de alzada es que en su contestación y reconvención los demandados no ampararon su posición en la

---

<sup>3</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *El acto jurídico*. Gaceta Jurídica, Lima, 2000, p.502.

existencia de un negocio jurídico entre la anterior propietaria y su hermana, la señora Grimanesa Molina viuda de Salas, o que mediante la alegada construcción del tercer piso se hubiere generado un derecho real a favor de los ahora demandados.

Es más, en el expediente 994-2010-0-0701-JR-CI-06, que sobre desalojo por ocupante precario fue seguido por la anterior propietaria Rosa Molina Oliveira de Krasnica contra los aquí demandados, obra la carta notarial de fecha 20 de abril de 2010, por la cual el demandado Emiliano Walter Salas Molina expresó lo siguiente: "...mis finados padres fueron inquilinos del aludido inmueble desde antes de vuestra propiedad y así mismo usted debería recordar que mis padres le ayudaron y facilitaron a que usted comprara dicho inmueble. Le recordaremos una vez más que mis padres continuaron como inquilinos de dicho inmueble (...) 5. También le recuerdo, una vez más, que en la última conversación de tipo familiar que sostuvimos usted estaba dispuesta a venderme el inmueble y yo estaba dispuesto a comprárselo, pero no estábamos de acuerdo en el precio que usted solicitaba, dado que el precio está afuera de la realidad para la zona".

En similar sentido, cuando los demandados formularon su reconvención en el presente proceso, su primera pretensión fue una de pago de mejoras (folios 82-87, pretensión que fue declarada improcedente por falta de intento conciliatorio), reconociendo de esta forma que la construcción existente sobre el segundo piso forma parte del predio reclamado en la demanda. Se recuerda, en este punto, que el reembolso de las mejoras (necesarias o útiles) es el derecho que asiste al poseedor (no propietario) cuando hubieran sido realizadas por él para impedir la destrucción o deterioro del bien o para aumentar el valor y la renta del bien (artículo 916° del Código Civil).

Es decir, los demandados no pretenden que se declare su propiedad sobre el tercer piso que ocupan o que se declare un derecho real preferente sobre dicha parte del predio; por lo que no se advierte cómo es que la compraventa efectuada por los demandantes podría tener un fin ilícito.

Por ende, corresponde confirmar igualmente este segundo extremo de lo resuelto.

#### ▪ **Sobre la estimación de la pretensión de reivindicación**

**4.10.** Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación del bien frente a cualquier tercero que se encuentre en posesión del predio y que no tenga un derecho equivalente al suyo (artículos 923° y 927° del Código Civil).

**4.11.** En el caso materia dealzada, los demandantes han demostrado ser propietarios del bien inmueble materia de reivindicación conforme a la escritura pública de compraventa (folios 215-217) y a la partida registral respectiva (folios 6-9). Si bien en estos instrumentos el bien es descrito como Departamento 211-B – segundo piso y azotea, no describiéndose el tercer piso, queda claro que lo construido sobre el segundo piso (en la azotea original) también forma parte del inmueble conforme al artículo 954° del Código Civil.

**4.12.** En el caso de autos, al contestar la demanda y al reconvenir los demandados no han negado que ocupan el predio materia de restitución, el cual constituye una sola unidad inmobiliaria (aspecto no discutido), ni han demostrado tener la calidad de



propietarios de la sección del inmueble constituida por el tercer piso; por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto ordena la desocupación de la totalidad del predio, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de los demandados para que, de considerarlo necesario, formulen la correspondiente pretensión de mejoras.

**V. DECISIÓN:**

Por cuyos fundamentos: **CONFIRMARON LA SENTENCIA** contenida en la **resolución número catorce**, de fecha 9 de agosto de 2021, que: **(i)** declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico vía reconvención presentada por Emiliano Walter Salas Molina y Patricia Leonor Caso Morin; **(ii)** declaró fundada la demanda de reivindicación y restitución posesoria presentada por Luciano Estela Villalobos y Betzabé Esperanza Baldeón Mateo; en consecuencia, ordenó que los demandados desocupen y restituyan a los demandantes el inmueble ubicado en jirón Supe n° 211-B segundo piso y azotea (tercer piso y aires) Callao, el mismo que se encuentra registrado con partida n° 70068638 - Zona Registral n° IX, Sede Lima Oficina Registral del Callao; y, **(iii)** condenó a la parte vencida al pago de costas y costos; con lo demás que contiene.

**SS.**

**BRETONECHE GUTIÉRREZ**

**GARRIDO CABRERA**

**BUTRÓN SANTOS**