



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGESIMO TERCER JUZGADO CIVIL**

AV. JORGE BASADRE N° 157 – SAN ISIDRO

EXPEDIENTE : 06671-2019-0-1801-JR-CI-23
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : ATUSPARIA LOPEZ, SARA EUSEBIA
ESPECIALISTA : GOMEZ PORTUGAL YENNY KARINA -TRAM
DEMANDADO : IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO ,
SOLDEVILLA PEROTTI VDA DE ZEGARRA, NORMA ALICIA
DEMANDANTE : CLUB ALIANZA LIMA

SENTENCIA

Resolución Nro. DIECISEIS
Lima, ocho de enero
del dos mil veinticuatro

I.-VISTOS. -

1. ASUNTO:

Resulta de autos que por escrito de fojas ciento ochenta y seis a doscientos ocho, **CLUB ALIANZA LIMA** interpone demanda de **NULIDAD DE ACTO JURIDICO** contra **IGLESIA CRISTIANA MUNDIAL EL APOSENTO ALTO** y **NORMA ALICIA SOLDEVILLA PEROTTI VDA. DE ZEGARRA** a efectos que:

Pretensión Principal:

Se declare la Nulidad del Acto Jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 09 de diciembre de 2016, celebrado por Norma Alicia Soldevilla Perotti Vda. De Zegarra y la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble constituido por el Lote de terreno N° 32 Urb. De la Huerta Mendoza, distrito de La Victoria inscrito en la Partida electrónica N° 46665341.

Pretensión Accesorio:

Se declare la nulidad del asiento registral N° C000 01 de la Partida Electrónica N° 46665341 donde corre inscrita la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 09 de diciembre del 2016.

2.- ANTECEDENTES:

2.1 Fundamentación Fáctica de la Demanda



Mediante escrito de folios 186 a 208, la parte demandante fundamenta su escrito de demanda en los siguientes términos:

- El Club demandante es el único titular de acciones y derechos sobre el lote de terreno en mención, encontrándose legitimado para interponer demanda, siendo que, desde hace más de 43 años no solo ostenta la propiedad sino que se construyó el Estadio “Alejandro Villanueva” ejerciendo la posesión continua, pacífica y pública como propietaria sobre el estacionamiento del referido estadio, una prueba de ello es que el presidente de la Iglesia demandada en el año 2013 cuando dirigió la Iglesia Predicadora “Los Guerreros de Dios” le solicitó arrendarlo, conjuntamente con las oficinas y cochera los días domingos.
- Refiere que su posesión se originó el 15 de febrero de 1951 cuando la Presidencia del Estado Peruano le otorgó bajo usufructo el terreno de aproximadamente 52,707.55 m2 el cual vienen ocupando, que incluye el estadio Alejandro Villanueva, el área de estacionamiento y el área destinada a canchas de entrenamiento o de ensayo.
- Por Decreto Ley nro. 19434 del 06 de junio de 1972 el Estado le otorgó la propiedad del terreno donde se erigió el estadio, inscribiéndose en el asiento C2, ficha 17741 y partida electrónica 43315064 del Registro de Propiedad Inmueble, así en forma adicional al terreno de 39,475.30 m2 inscrito en el Registro, se destinó un área para el estacionamiento.
- Mediante Decreto Supremo 131-72-VI de fecha 21 de diciembre de 1972 se aprobó la expropiación por necesidad y utilidad pública, así como por renovación urbana del barrio Mendocita y las vías públicas (calles San Cristóbal, Sebastián Barranca, Unanue, etc.) y el estacionamiento del estadio, acotando que el lote 32 inscrito en la partida registral nro. 46665341 forma parte del área inicialmente expropiada, sin embargo dicho procedimiento no llegó a culminarse, por lo que a la fecha existen titulares registrales sobre dichas áreas que no han ejercido ni ejercen posesión ni ninguna clase de titularidad sobre las mismas.
- La posesión sobre el lote nro. 32 y los demás lotes que conforman la explanada del estadio, la ostentan desde la construcción e inauguración que se dio entre 1969 a 1974, esto es, hace más de 43 años, ejerciendo la posesión de manera efectiva y continua, sin haber sido suspendido o despojado en algún momento, salvo el acto perturbatorio de usurpación agravada realizado por la Iglesia demandada el 10 de setiembre de 2018, resultando que el mismo día se recuperó la posesión de la explanada, ante estos hechos y en vista de una denuncia, la Vigésimo Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima concluyó que el Presidente de la Iglesia demandada -Nicanor Santana Leiva- y otros integrantes resultan ser presuntos autores del delito contra el patrimonio en la modalidad de usurpación agravada, en perjuicio del Club Alianza Lima.
- La posesión resulta ser pública, dado que, los ambientes han sido requeridos por diversas entidades educativas, religiosas y estatales.
- La Iglesia demandada no puede alegar buena fe, ya que, pese a que en el Registro aparecía como titular registral la codemandada Norma Alicia Soldevilla Perotti, es el caso que la Iglesia “El Aposento Alto” conocía de la inexactitud del Registro y la propiedad y posesión que ejercía el Club sobre el lote nro. 32 desde hace más de 43 años.



- La entidad demandada tenía pleno conocimiento que su codemandada -vendedora- sabía que estaba disponiendo de un bien ajeno, en esa línea el acto de compraventa resulta ser nulo por contener un objeto jurídicamente imposible.
- El acto de compraventa contiene además un fin ilícito, al haberse vendido como propio un bien ajeno, lo que además contraviene el orden público, afectando principios éticos, sociales y jurídicos; además la Iglesia demandada no puede ampararse en la protección que permite el artículo 2014 del Código Civil, ya que no existe buena fe, pues no solo debe tenerse en cuenta que deben revisarse los antecedentes en el Registro respecto de la propiedad, sino que la explanada forma parte de la propiedad del Club, inobservando la Iglesia demandada la diligencia mínima ordinaria, pues debió verificar el estado actual del bien y quienes detentaban la posesión

2.2 Fundamentación Jurídica:

Ampara su demanda en lo dispuesto los incisos 3),4, y 8) del artículo 219° y 220° del Código Civil.

2.3 Trámite del Proceso:

- **Admisión de demanda:** Por resolución nro.03 del 23 de agosto del 2019 (fojas 330), se admitió la demanda, disponiendo su tramitación en la vía del proceso de conocimiento.
- **Contestación de demanda de Iglesia Cristiana Mundial el Aposento Alto:** mediante escrito del 15 de noviembre del 2019 (fojas 436) el demandado Iglesia Cristiana Mundial el Aposento Alto contesta la demanda señalando:
 - ❖ La propiedad fue adquirida bajo el principio de la fe registral, ya que se realizó respecto de quien aparecía como titular en el Registro, siendo física y jurídicamente posible tal acto.
 - ❖ No existe mala fe, puesto que no se encontró impedimento alguno para confeccionar la escritura pública y remitir los partes al Registro.
 - ❖ El Club demandante alega ser propietario del bien, pero no ostenta título sobre el lote nro. 23, refiriendo que tiene la posesión continua, pacífica, pública, pero no existe sentencia firme en dicho sentido, ni procedimiento notarial que le haya dado la titularidad del bien.
 - ❖ No se presenta documento alguno que acredite el usufructo dado en el año 1951 donde se incluye la explanada, siendo que solo presenta un reporte respecto a los 38,000 m2.
 - ❖ Por Decreto Ley 19434 el Estado adjudicó al Club demandante un terreno en la extensión de 39,475.38 m2 y no los 52,707.55 m2 como falsamente alega en su demanda, evidenciando la mala fe con que actúa el demandante.
 - ❖ Es falso que el Club Alianza Lima ostente la posesión y propiedad desde el año 1951, pretendiendo sorprender al juzgado alegando hechos que no son ciertos, por lo que ante la falta de probanza debe declararse infundada la demanda en todos sus extremos.
 - ❖ Existe una decisión judicial emitida por el Tercer Juzgado Civil de Lima que declaró fundada la demanda de Caducidad del Decreto Supremo nro. 131-72-VI lo que es corroborado por el demandante



que los titulares y propietarios de dichos bienes siguen ostentando la titularidad registral antes y después de la expropiación.

- ❖ Es falso que la venta realizada el 18 de junio del 2016 sea ilícita, ya que fue realizada cumpliendo con las formalidades legales, siendo elevada a escritura pública e inscrito en el Registro, además es falso que se haya realizado la venta de bien ajeno, toda vez que quien le vendió la propiedad es el legítimo propietario, no afectándose el orden público ni las buenas costumbres.
- **Rebeldía de la demandada Norma Alicia Soldevilla Perotti Vda. de Zegarra:** Por resolución nro. 06 del 07 de setiembre del 2020 se declaró la rebeldía de la codemandada Norma Alicia Soldevilla Perotti Vda. de Zegarra.
- **Excepción y Saneamiento de Proceso:** Mediante resolución nro. 02 del 15 de octubre del 2020 (cuaderno de excepciones) se declaró infundada la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de la parte demandante que interpusiera la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto y saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida.
- **Cuestión Probatoria:** Según escrito del 22 de enero del 2020 (fojas 648) el demandante formuló tacha de los medios probatorios nros. 10, 11, 12 y 13 presentados por la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto.
- **Fijación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios:** Se efectivizó por resolución nro. 07 del 12 de octubre del 2021 (fojas 704) estableciéndose los puntos controvertidos y la admisión de los medios probatorios de la cuestión probatoria y las pruebas aportadas por las partes. Asimismo, se declaró el Juzgamiento Anticipado del proceso.
- **Informe Oral:** Se llevó a cabo el 19 de diciembre del 2023.

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: TUTELA JURISDICCIONAL Y DEBIDO PROCESO.- Para el presente caso se deberá tomar en consideración que conforme lo dispone el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”; asimismo, “El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”, según lo dispuesto por el artículo III del Título Preliminar de la norma adjetiva citada.

SEGUNDO: Es principio de lógica jurídica que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que se configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, los mismos que serán valorados en forma conjunta por el Juzgador, utilizando su apreciación razonada; con arreglo a lo dispuesto en los artículos 196 y 197 del Código Adjetivo. Asimismo, cabe precisar que en el artículo 197° el Código Procesal Civil, recoge el sistema de la libre valoración de la prueba, conocido también como el de la apreciación razonada, el cual implica la libertad del Juez para formarse convicción del propio análisis que efectúe de las pruebas existentes, sin embargo su razonamiento no puede dejar de lado las reglas de la



lógica jurídica ni las llamadas máximas de la experiencia, así en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

TERCERO: Que, la parte demandante formula:

Pretensión Principal:

- Se declare la Nulidad del Acto Jurídico de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 09 de diciembre de 2016, celebrado por Norma Alicia Soldevilla Perotti Vda. De Zegarra y la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble constituido por el Lote de terreno N° 32 Urb. De la Huerta Mendoza, distrito de La Victoria inscrito en la Partida electrónica N°4666 5341.

Pretensión Accesorio:

- Se declare la nulidad del asiento registral N° C00 001 de la Partida Electrónica N° 46665341 donde corre inscrita la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 09 de diciembre del 2016.

CUARTO: Que, los puntos controvertidos que serán materia de dilucidación, según folios 704 es:

- Determinar, si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compraventa de fecha 09 de diciembre del 2016 celebrado por Norma Alicia Soldevilla Perotti Viuda de Zegarra y la Iglesia Cristiana Mundial el Aposento Alto sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble denominado Lote de terreno N° 32, Urb. De la Huerta Mendoza, distrito de la Victoria e inscrito en la Partida Electrónica N° 46665341; al haber incurrido en las causales de objeto física o jurídicamente imposible, fin ilícito y en el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
- Determinar, si de ampararse la pretensión principal, procede declarar la cancelación del asiento registral respectivo.

QUINTO: Cuestión Probatoria: **a)** Por escrito del 22 de enero del 2020 (fojas 648) el demandante formuló tacha de los medios probatorios nros. 10, 11, 12 y 13 presentados por la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto; **b)** Al respecto es de señalar que la tacha de documentos, es aquel acto procesal potestativo, por el cual las partes alegando la nulidad o falsedad de la prueba documental, cuestionan su validez o eficacia, a fin de que sea excluida de la actuación o valoración probatoria. La tacha de documentos puede fundarse en su falsedad o nulidad. La primera hipótesis implica la existencia de un documento no auténtico por no guardar su contenido o la firma en él impresa correspondencia o identidad con la realidad del acto o hecho acontecidos (especialmente si son inexistentes) o con la persona a quien se le atribuye. La nulidad en cambio supone la existencia de un documento inidóneo para surtir efectos jurídicos por haberse inobservado en su elaboración los requisitos o condiciones exigidos por el ordenamiento legal bajo sanción de nulidad; **c)** Otro aspecto a señalar, es que se cuestiona la validez de medios probatorios, así, se debe señalar que ante el aporte de las pruebas al proceso que se puede realizar en forma múltiple y diversa (ejemplo documentos, declaraciones, pericias), debemos remitirnos al Principio de



la Unidad de la Prueba, que significa que todo el material probatorio forma una unidad y como tal debe ser analizado por el Juez para arribar a un pronunciamiento fundado en derecho; así, la consecuencia de la unidad de la prueba en su comunidad, es que ella no pertenece a la parte que la aporta, siendo improcedente que beneficie a una parte, ya que una vez ingresada al proceso, debe tenerse en cuenta para determinar la existencia o no del hecho que se afirma; en tal sentido, la prueba pertenece al proceso y no a la parte que la propuso; y, **d)** En el caso concreto, se aprecia que el Club demandante cuestiona instrumentos presentados por la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, alegando que no detentan validez como documentos; sin embargo, no cumple con acreditar si estos resultan ser falsos por no guardar relación con el acto o hecho acontecido, ni tampoco que estos resulten inidóneos, pues no acredita que hayan sido declarados nulos; en ese sentido, no resulta admisible en modo alguno que su validez sea cuestionada en esta incidencia, dado que, al formar parte del conjunto probatorio y tener relación con la cuestión controvertida, su análisis y valoración debe ser realizada en forma integral al resolver las pretensiones contenidas en la demanda y no de manera aislada. En tal línea expositiva es de concluir que los argumentos expuestos no resultan amparables, debiendo declararse infundada la tacha de dichos documentos.

SEXTO: La nulidad del acto jurídico. En atención a ello y de cuestionarse un acto jurídico, el artículo 219 del Código Civil señala las causales por las cuales se declara nulo el acto jurídico. Así, es de señalar que **la nulidad es la forma más grave de la invalidez del acto** y se configura cuando no se cumple con las “directrices” establecidas en el ordenamiento sustantivo, ello se presenta cuando por lo menos alguno de los elementos o requisitos del acto jurídico, no presenta alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico. En este contexto, el acto jurídico requiere, para ser protegido, de una voluntad sana, seria, libre, con propósitos razonables y honestos ¹; aunque previo a ello, deba tratarse de una voluntad real, es decir, que se haya producido en el mundo fenoménico, por ello, se tiene que el sistema legal protege los acuerdos privados, pero dentro de las reglas de competencia (validez) exigiendo que aquellos tengan un propósito honesto, pues el Derecho incurriría en incoherencia valorativa si pretendiese la corrección de las leyes, pero no hiciese lo propio con los negocios jurídicos de los particulares. Sobre el particular debe indicarse en cuando al **objeto jurídicamente imposible**, que viene a ser la imposibilidad jurídica del objeto, que **supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica estén fuera del marco legal o en contradicción con el ordenamiento jurídico**, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de bienes que no se encuentran dentro del ámbito jurídico. Respecto al **fin ilícito**, ésta se encuentra relacionada con la causa del acto jurídico, así todo acto supone la existencia de “*motivos*” o “*intención*” aunque no de causa, empero cuando las partes concluyen un acto, es evidente que lo hacen pues

¹ “Es importante agregar que la negación de la existencia de la causa del contrato en un sistema jurídico como el *Civil Law* es como negar que los seres humanos actúen por razones racionales y razonables. Si al ordenamiento jurídico le interesa regular las declaraciones de voluntad, le debe interesar que ellas contengan una finalidad realizable y protegible”: MORALES HERVIAS, Rómulo. “Una contribución a la defensa de la causa del contrato como el signo distintivo del *Civil Law*”. En VVAA. *Libro de Ponencias del IV Congreso Nacional de Derecho Civil*, Palestra Editores, Lima 2009, 154-155.



quieren obtener un resultado que normalmente deriva del mismo para satisfacer sus intereses particulares, en esa línea, la causa es ilícita cuando resulta contraria a las normas imperativas o a las buenas costumbres. Por otra parte **“En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.”**, en ese sentido al referirse a esta norma se señala que **“Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.”**, esto es, que el negocio es nulo cuando atenta contra una norma de carácter imperativo que interesa al orden público, es decir, cuando su objeto se opone a una normativa que protege principios fundamentales del Estado de Derecho o el interés de la sociedad.

SEPTIMO: Pretensión. Se aprecia que el Club Alianza Lima interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto y Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra, a efectos que se declare la nulidad del acto de compraventa contenido en la escritura pública del 09 de diciembre del 2016 celebrado entre los demandados respecto al 50% de acciones y derechos del inmueble constituido por el lote nro. 32, Urbanización de la Huerta Mendoza, distrito La Victoria, inscrito en la partida nro. 46665341 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por haberse incurrido en las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, establecidas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil.

OCTAVO: Se tiene en autos que, por escritura pública del 09 de diciembre del 2016 otorgada por ante Notario Luis Gutiérrez Adrianzén, Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra otorga en compraventa a favor de la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, el 50% de las acciones y derechos constituido por el lote nro. 32 de la Urbanización de la Huerta Mendoza, distrito la Victoria, inscrito a fojas 25 y 26 del tomo 278, correspondiente a la partida electrónica nro. 46665341 del Registro de Predios de Lima; posteriormente el citado acto de disposición fue inscrito en el asiento C00001 de la mencionada partida registral (fojas 05 a 07) con fecha 29 de diciembre del 2016. Se aprecia en la escritura pública, que la forma de pago fue bancarizada mediante cheque de gerencia no negociable (cláusula segunda) y que ha existido buena fe contractual, no evidenciándose dolo, error, violencia, intimidación no causal alguna que anule sus efectos jurídicos (cláusula octava).

NOVENO: Respecto a la causal de Objeto jurídicamente imposible. Se advierte que la primera causal denunciada, es la referida a la imposibilidad jurídica de celebrar este contrato de compraventa; ante ello es de establecer: **a)** Sostiene el demandante que el acto de compraventa contenido en la citada escritura pública resulta nulo por contener un objeto jurídicamente imposible, ya que el lote nro. 32 no le pertenecía a la vendedora (demandada), sosteniendo además que el estacionamiento y/o explanada que corresponde al Estadio, es de propiedad exclusiva del Club, quien detenta la posesión de manera continua, pacífica y pública como propietario desde hace más de 43 años; **b)** Al respecto, la imposibilidad jurídica del objeto, supone que los derechos y deberes integrados a la relación jurídica están fuera del marco legal o en contradicción con el ordenamiento jurídico, como cuando las partes, recíprocamente, pretenden adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de bienes que no se encuentran dentro del ámbito



jurídico; **c)** Establecido ello, se tiene que en el presente caso se ha celebrado un acto jurídico -compraventa- el cual es un contrato de carácter típico que se encuentra regulado en nuestro Código Civil, además fue realizado por quien según el Registro detentaba titularidad dominal respecto del 50% de acciones y derechos sobre el denominado lote nro. 32, transfiriéndolo a la entidad asociativa demandada -Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto-, en tal situación, se desprende la celebración del acto jurídico entre dos personas (natural y jurídica) respecto de un inmueble que se encontraba inscrito en el Registro, constituyendo un contrato típico regulado en el Código Civil -compraventa-; en esa secuencia, no existe ilicitud del objeto en la compra venta y, **d)** En cuanto a las alegaciones del demandante, es de señalar que no es materia de esta controversia, determinar la posesión sobre el bien por el transcurso del tiempo, sino específicamente si en el acto de compraventa se ha incurrido en causal de nulidad que invalide el acto; por otro lado, sostener que se ha dispuesto de un bien que no le pertenecía a la demandada -Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra- por ser un bien ajeno carece de sustento, si se tiene presente que, esta persona detenta un derecho inscrito en el Registro. En tal situación, los argumentos de la parte demandante en este extremo carecen de absoluto sustento, no resultando estimable la causal de objeto jurídicamente imposible.

DECIMO: En cuanto a la causal de Fin Lícito. En esta parte es de establecer que: **a)** Alega el Club Alianza Lima que el acto de compraventa resulta nulo por contener un fin ilícito, ya que se ha vendido un bien ajeno como propio, acotando que la Iglesia demandada tenía pleno conocimiento que la explanada o estacionamiento del Estadio Alejandro Villanueva es de su propiedad, pese a ello celebró la compraventa, añade que la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de la compraventa, el certificado de gravamen, sino que exige que se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, además en su calidad de compradora debió verificar el estado actual del bien que adquiriría y primordialmente quien detentaba la posesión; **b)** Por su parte, la demandada -Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto- alega que la adquisición fue hecha bajo el principio de la fe registral, no existió mala fe al no existir impedimento alguno, tampoco decisión judicial firme que haya determinado que el demandante ostente la posesión continua, pacífica, pública, ni procedimiento notarial, ni existe documento que acredite el usufructo dado en el año 1951, por Decreto Ley 19434 el Estado adjudicó al Club demandante un terreno en la extensión de 39,475.38 m² y no los 52,707.55 m² y que por el contrario existe una decisión judicial emitida por el Tercer Juzgado Civil de Lima que declaró fundada la demanda de Caducidad del Decreto Supremo nro. 131-72-VI; **c)** Se tiene que se cuestiona la celebración de un contrato de compraventa de acciones y derechos suscrito por los demandados, ante ello es de referir que *“Los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”* según señala el artículo 1361 del Código Civil, empero también se debe tener presente que *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de buena fe y común intención de las partes”*, conforme se menciona en el artículo 1362 del citado Código; en tal línea normativa es que, **el acto jurídico requiere, para ser protegido, de una voluntad sana, seria, libre, con propósitos razonables y honestos, lo contrario implicaría una afectación del principio de buena fe,**



resultando que el derecho no puede avalar conductas deshonestas en el negocio, suscripción y ejecución de un acto jurídico; **d)** Al respecto, el profesor Anibal Torres Vásquez sostiene *“La buena fe es un principio general que fundamenta todo el ordenamiento jurídico, por consiguiente, todo acto jurídico en general y todo contrato, en particular. Es también un principio integrador del ordenamiento jurídico, es decir, donde no hay la ley ni costumbre aplicable a un caso concreto se llena la laguna con el principio general de la buena fe, entre otros principios. Finalmente, la buena fe es una regla de interpretación del contrato. La buena fe como deber de conducta de las partes contratantes, acompaña al contrato en sus diferentes etapas; negociación, celebración, interpretación y ejecución, En las dos primeras etapas, la buena fe está referida al comportamiento de las partes en la formación del contrato, mientras que, en la tercera, la buena fe está contemplada como una regla de interpretación del contrato. En términos generales, la buena fe tiene un significado subjetivo y otro objetivo. **La buena fe subjetiva es la convicción que tiene el sujeto de que su actuación razonable y diligente, es conforme a Derecho.** La buena fe objetiva es el deber de conducta impuesto al sujeto de acuerdo a un estándar jurídico, esto es, un prototipo de conducta social media; se aprecia de acuerdo al contexto social en el cual actúa el sujeto”².* (subrayado y resaltado nuestro); **e)** Expuestas las reglas precedentes, es de remitirnos a las alegaciones de la demandada Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto; **i)** Sostiene que no existe decisión judicial firme que haya determinado que el demandante ostente la posesión continua, pacífica, pública, ni procedimiento notarial, ni existe documento que acredite el usufructo dado en el año 1951, en tal situación, es de exponer que en efecto no existe en autos instrumental que acredite que el Club demandante haya adquirido el bien por usucapión, así como la existencia del mencionado usufructo; **ii)** En esta parte es de exponer que en efecto en autos no existe decisión judicial firme ni acto notarial que haya determinado la adquisición por prescripción del terreno en conflicto por parte del Club demandante; por otro lado, el usufructo está referido a un derecho real otorgado a la entidad demandante sobre una parte del terreno; **iii)** Alega la Iglesia demandada que por Decreto Ley 19434 el Estado adjudicó al Club demandante un terreno en la extensión de 39,475.38 m² y no los 52,707.55 m²; en efecto ello se desprende de la citada normativa emitida por el gobierno existente en dicha época, mediante el cual se le adjudicó una extensión de 39,475.38 m² para la construcción del Estadio y ambientes contiguos, **lo que conlleva a entender que respecto a esta parte del terreno, el Club Alianza Lima ostenta el pleno dominio con inscripción en el Registro, debiendo precisar que la parte materia del presente proceso de Nulidad se circunscribe el referido lote nro. 32;** **iv)** Asevera que existe una decisión judicial emitida por el Tercer Juzgado Civil de Lima que declaró fundada la demanda de Caducidad del Decreto Supremo nro. 131-72-VI, sin embargo, en el caso concreto no está en controversia tal acto de caducidad sino básicamente la declaración de nulidad del acto de compraventa celebrado entre los demandados y que se encuentra referido al 50% de acciones y derechos del inmueble constituido por el lote nro. 32, Urbanización de la Huerta Mendoza, distrito La Victoria, inscrito en la partida nro. 46665341 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; **v)** Sostiene además la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto que adquirió el referido inmueble respecto de quien aparecía en el Registro como titular, amparándose en

² TORRES VASQUEZ Anibal. Código Civil tomo IV. IDEMSA. 8° edición, pag. 84, 85. Lima- Perú 2016.



el principio de la fe pública registral, existiendo en esa línea buena fe al adquirirla de su propietario legítimo, no afectándose el orden público ni las buenas costumbres; ante ello, se aprecia que en efecto la citada demandada adquirió el inmueble respecto de quien aparecía en el Registro como titular de los derechos y acciones, sustentándose en el **principio de buena fe pública registral** que señala el artículo 2014 del Código Civil, empero ante este principio de carácter registral contenido en nuestro ordenamiento civil que contiene una presunción juris tantum, **debemos también referirnos a la buena fe en la negociación, celebración y ejecución de los contratos** que se establece en el artículo 1362 del acotado Código, el cual resulta aplicable de análisis, dado que se cuestiona la nulidad de un acto jurídico (contrato de compraventa); **vi)** En esa línea expositiva, resulta evidente que ambas partes contractuales deben detentar buena fe en toda la formación y culminación del contrato, así, desde el punto de vista subjetivo, los sujetos deben observar una actuación razonable y diligente conforme al Derecho y desde la perspectiva objetiva se debe observar un deber de conducta conforme a un estándar jurídico y social aceptable con pleno respecto de la ley; así, pese a la adquisición del inmueble por parte de la Iglesia demandada respecto de quien tenía inscrito el dominio en el Registro, sin embargo, no se puede soslayar en modo alguno hechos y circunstancias y por ende de la citada Iglesia demandada, como es, que la mencionada explanada que comprende el citado lote nro. 32 formaba parte del complejo deportivo del Club Alianza Lima y que incluso se encontraba dentro del cerco perimetral del Estadio, pese a ello se acredita en autos que el representante de la Iglesia demandada tenía absoluto conocimiento que el Club Alianza Lima detentaba la conducción de la referida explanada, tal como se desprende del contrato de arrendamiento corriente de fojas 51 a 54, solicitud de uso de explanada inserto de fojas 72 a 86 y la solicitud de contrato de arriendo de los días domingos en el año 2013 para dedicarlos a labores relacionada con la entidad demandada (foja 87); **vii)** En esa secuencia, la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto, debió observar los criterios de la buena fe que implica no solo un estándar jurídico y social aceptable, sino un accionar razonable y diligente, así era lógico que de adquirir acciones y derechos respecto de un inmueble, debió actuar con la diligencia ordinaria mínima como todo adquirente de un bien, como es constatar -además de la titularidad dominal- las características y el estado físico del inmueble, resultando que el referido lote nro. 32 que constituye parte de la explanada del estadio, se encontraba dentro del recinto deportivo del Club Alianza Lima, encerrado en el cerco perimetral del mismo y sobre el cual incluso corre el estacionamiento así como el acceso a la puerta principal del Estadio, hechos que en modo alguno pueden ser desconocidos por la entidad demandada, pues son de pleno conocimiento público; **viii)** En tal contexto resulta evidente, que la entidad demandada no cumplió con un accionar diligente ordinario mínimo, pues pese a constarle que el terreno se encontraba ocupado por una institución deportiva de indudable conocimiento y arraigo público, procedió a adquirir el 50% de acciones y derechos del denominado lote nro. 32, siendo ello así, ambos demandados Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto y Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra, no actuaron de manera razonable al negociar, celebrar y ejecutar la compraventa, y que transgrede un principio básico de los contratos como es la buena fe contenida en el artículo 1362 del Código Civil, a ello se agrega que en el contrato materia de nulidad tampoco se hace observación o reserva alguna que el inmueble se encontraba ocupado por tercero -Club Alianza Lima- tampoco se acredita -como demostración de buena fe- la existencia de actos de negociación



(oferta); en esa situación, se evidencia la existencia de elementos que desvirtúan la buena fe en la negociación y celebración del contrato de compraventa de acciones y derechos del 09 de diciembre del 2016, lo que conlleva a entender una finalidad ilícita, como es la obtención de una ilegal ventaja patrimonial con la adquisición de acciones y derechos de un inmueble que se encontraba ocupado por el Club Alianza Lima, perjudicando de esta forma su interés patrimonial y dominal; f) En tal orden considerativo, se advierte que no existió buena fe contractual al negociar y celebrar la compraventa materia de nulidad, así en concordancia con el inciso 3 del artículo 140 del Código Civil, se acredita la existencia de la causal de fin ilícito contenida en el inciso 4 del artículo 219 del mencionado Código, por lo que en este extremo resulta estimable la pretensión demandada.

DECIMO PRIMERO: En cuanto a la causal del artículo V del Título Preliminar del Código Civil: Al respecto es de desarrollar: **a)** El demandante alega que en el acto jurídico materia de nulidad también se ha incurrido en la causal referida a que el acto es nulo, cuando es celebrado contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, es decir, cuando no se observan las normas positivas que son de obligatorio cumplimiento, así como un accionar razonable y honesto; **b)** En el caso concreto se acredita la existencia de una finalidad ilícita al resquebrajarse el principio de la buena fe contractual, lo que lleva a concluir que se ha transgredido una norma legal como es el artículo 140 del Código Civil, al no observarse uno de los elementos del acto jurídico como es su finalidad lícita, por ende el acto resulta nulo, más aún si no se han observado las buenas costumbres en la celebración del acto, ya que no ha existido un actuar honesto y decoroso que toda persona debe efectivizar en todos sus actos diarios (ordinarios y civiles), así al ejercer su derecho de contratar ambas partes (comprador y vendedor) deben ceñirse a lo que realmente corresponde a su verdadero patrimonio y que no perjudique el interés de tercero, pues de darse ello, implicaría un actuar deshonesto e irrazonable contraria al honor y la buena reputación de las personas. En tal contexto, se evidencia también que en este caso se incurrido en la causal denunciada que afecta el acto de compraventa, debiendo estimarse también este extremo.

DÉCIMO SEGUNDO: Las demás pruebas actuadas y no glosadas en la presente resolución, no enervan los considerandos expuestos precedentemente y las conclusiones arribadas por el A quo, haciendo mención que en la presente decisión se expresan las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan el fallo, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil.

III.- DECISIÓN:

La señora Jueza del Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima, administrando justicia a nombre de la Nación:

FALLA:

- 1. DECLARAR INFUNDADA** la cuestión probatoria (tacha) deducida por la parte demandante.
- 2. DECLARAR FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por Club Alianza Lima contra Iglesia Cristiana Mundial El



Aposento Alto y Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra; en consecuencia:

- i) **NULO el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública del 09 de diciembre del 2016 celebrado entre Norma Alicia Soldevilla Perotti viuda de Zegarra y la Iglesia Cristiana Mundial El Aposento Alto** sobre el 50% de acciones y derechos del inmueble constituido por el lote nro. 32, Urbanización de la Huerta Mendoza, distrito La Victoria, inscrito en la partida nro. 46665341 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por haberse incurrido en las causales establecidas en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil, e
 - ii) **INFUNDADA** en cuanto a la causal contenida en el inciso 3 del citado artículo.
3. Con costas y costos del proceso. Notificándose.