



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE SAN MARTIN

EXPEDIENTE : 01126-2012-0-3101-JR-CI-02
MATERIA : NULIDAD DE ACTA DE ESCLARECIMIENTO
JUEZ : OLIVOS CAJUSOL JUAN
ESPECIALISTA : SALDARRIAGA CARMONA HAYDEE ELIZABETH
PERITO : LIZANA BOBADILLA, BENJAMIN
DEMANDADO : CULQUICONDOR LUJAN, BERTHA
DEMANDANTE : GUERRERO NEYRA, LISTER MARCO

Resolución Nro. Treinta y cinco

Sullana, veintinueve de Octubre

Del dos mil diecinueve.-

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES:

Con escrito de fecha 05 de noviembre del 2012, el demandante don LISTER MARCO GUERRERO NEYRA acude a esta judicatura en busca de tutela jurisdiccional efectiva e interpone formal DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO contenido en el contrato de compra venta de derechos hereditarios; la misma que dirige contra BERTHA CULQUICONDOR LUJAN, por la causal de lesión contractual y dolo causal.

II. ITINERARIO PROCESAL:

1. Se advierte en autos, con Resolución Número Dos, de fecha 24 de enero del 2013, se admite a trámite la demanda en vía de proceso de conocimiento, se tienen por ofrecidos los medios probatorios y ordena correr traslado de la misma a la parte demandada a fin de que cumpla con absolverla en el plazo de ley.
2. Que mediante escrito de fecha 18 de marzo del 2013 la parte demandada Bertha Culquicondor Viuda de Guerrero, se apersona a esta instancia y presenta escrito contestando demanda; y, con resolución Número Tres de fecha 01 de Abril del 2013, se resuelve tener por contestada la demanda, se declara saneado el proceso y se señala fecha para audiencia de conciliación y fijación de puntos controvertidos.



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

3. Asimismo de fojas 131 a 133 obra el acta de audiencia de conciliación, fijación de puntos controvertidos y admisión probatorios, de fecha 22 de abril del 2013; en la misma que se fijan como puntos controvertidos;
 - A.** Determinar si debe declarar o no la nulidad de los siguientes actos jurídicos:
 - A.1.** De la minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble ubicado en Lote B de la calle María Auxiliadora –Sullana con un área de 195 metros cuadrados.
 - A.2.** De la minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble ubicado en Avenida Marcelino Champagnat No 297 Sub Lote A con un área de 205 metros cuadrados.
 - A.3.-** De la Minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble ubicado en Asentamiento Humano Santa Julia Sector Fátima Zona B Manzana 7 –Piura con un área de 159 metros cuadrados.
 - A.4.-** De la Minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Santa Teresita Manzana B Lote 2 con un área de 222.80 metros cuadrados.
 - A.5.-** De la minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble del inmueble ubicado en Avenida José de Lama 230 –Sullana con un área de 99.80 metros cuadrados.
 - A.6.-** De la minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble ubicado en Avenida Mariscal Castilla No 625 y 629 –Tumbes con un área de 150 .00 metros cuadrados.
 - A.7.-** De la minuta de fecha 3 de diciembre del 2011 del inmueble ubicado en calle Puno y cuartel Migue Cortez Manzana A Lote 14 –Bellavista con un área de 141.75 metros cuadrados.
 - B.** Determinar si en función a lo anterior debe declararse además la nulidad de los siguientes asientos registrales
 - B.1.-** Asiento registral C00004 de la Partida Registral No 05001547



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

B.2.- Asiento registral C00007 de la Partida Registral No 05000663.

B.3.- Asiento registral C00005 de la Partida Registral No 02004447.

B.4.- Asiento registral C00005 de la Partida Registral No 05000199.

B.5.- Asiento registral C00005 de la Partida Registral No 05002916.

B.6.- Asiento registral C00008 de la Partida Registral P15013807.

B.7.- Asiento registral C00011 de la Partida Registral P 15035094.

4. Así mismo se señala fecha de audiencia de pruebas en la que se actuaran los medios probatorios admitidos. Asimismo, de folios 135 a 138 obra el acta de audiencia de pruebas. Con el escrito de fecha 13 de mayo del 2016, la parte demandante presenta informe pericial presentado en el expediente N° 5657-2010, por cuanto se refiere a los mismos bienes inmuebles; y, con el escrito de fecha 17 de junio del 2016 procede a desistirse de la pericia ordenada en autos.
5. Mediante resolución Número veintisiete, de fecha 24 de abril del 2019, se declara procedente el pedido de desistimiento al medio probatorio consistente en pericia de valuación comercial de bienes inmuebles, presentado por el demandante Marco Lister Guerrero Neyra; y, tener por ofrecido el Informe Pericial de Valuación Comercial que en copia certificadas se adjunta; y, conforme al estado del proceso, ingresen los autos a Despacho para dictar sentencia.
6. Con resolución número veintiocho se emite sentencia, declarando fundada a demanda, la misma que es materia de recurso de apelación; y, concedido el recurso interpuesto, el Superior emite sentencia de vista, con la cual declara nula la sentencia, al no haberse desarrollado las causales indicadas en los incisos 4), 7) y 8) del artículos 219° del Código Civil, como tampoco se ha analizado cómo es que si el demandante solicita la nulidad de los actos jurídicos descritos en su escrito de demanda, como es que por el contrario sustenta la misma en los artículos 210°, 1447° y 1448° del Código Civil, los cuales están relacionados a la anulabilidad del acto jurídico y a la acción rescisoria por lesión, no en cambio a la nulidad del mismo; disponiendo se emita nuevo



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

pronunciamiento, teniendo en consideración los fundamentos expuestos. Por lo que, con resolución número treinta y cuatro, de fecha 24 de octubre del 2019, se dispone ingresen los autos a Despacho a fin de emitir nueva sentencia.

**III. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LAS PARTES
PROCESALES:**

De la parte demandante:

1. El accionante demanda la nulidad de las minutas de compra venta de derechos hereditarios, de fecha 03 de diciembre del 2011, del inmueble ubicado en el lote B calle María Auxiliadora – Sullana, con un área de 195.00 m²; del inmueble ubicado en la Avenida Marcelino Champagnat N° 297 sub lote A – Sullana, con un área de 205.00 m²; del inmueble ubicado en AA. HH. Santa Julia sector Fátima Zona B Manzana 7 – Piura con un área de 159.00 m²; del inmueble ubicado en el AA. HH. Santa Teresita Manzana B lote 2 – Sullana, con un área de 222.80 m²; del inmueble ubicado en Avenida José de Lama N° 230 – Sullana, con un área de 99.80 m²; del inmueble ubicado en la Avenida Mariscal Castilla N° 625 y 629 – Tumbes con un área de 150.00 m²; y, del inmueble ubicado en la calle Puno y Cuartel Miguel Cortez Manzana A Lote 14 – Bellavista – Sullana, con un área de 141.75 m². Así como solicita la nulidad de los Asientos registrales número C00004 de la Partida N° 05001547, N° C0007 de la Partida N° 05000663, N° C00005 de la Partida N° 02004447, N° C0005 de la Partida N° 05000199, N° C00005 de la Partida N° 05002916, N° 00008 de la Partida N° P15013807, N° 00011 de la Partida N° P15035094.
2. Nulidades que demanda en razón de que fue hijo del causante Marco Guerrero Julca, el mismo que dejó una masa hereditaria ascendente en la suma de dos millones de soles (de S/.2'000,000.00), del cual fue nombrado como uno de los herederos universales; ostentado el 6.25 por ciento del total de la masa hereditaria, ascendente a la suma de ciento veinticinco mil soles (ciento veinticinco mil soles), respecto de los inmuebles antes indicados; además, respecto de una camioneta de placa de rodaje N° PB-6228 y una camioneta de placa de rodaje MB-9786.



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

3. En la fecha 01 de diciembre del 2011 tuvo una necesidad económica apremiante, de la cual le comentó a la demandada; la misma que le propuso comprarle sus derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles indicados, alegando que, las casas están viejas, en mal estado y todas están hipotecadas; además se le debe a la Municipalidad y a los clientes de su padre, por lo que era difícil de salvarlos de embargos; y, si le vende, ella vería como salvarlos. Por lo que aceptó la oferta de compra y firmó la venta.
4. La demandada le mostró unas fichas registrales en las que se apreciaba que estaban inscritas varias hipotecas, por lo que dedujo que era cierto lo que decía; lo que resultó falso pues esas casas se encontraban libres de deudas, al haber sido canceladas dichas hipotecas, además estaban libres de gravámenes tributarios; y, lo más importantes es que dichos inmuebles están valuados en sumas importantísimas de dinero.
5. Ha sido timado en cuanto al precio de los inmuebles, al venderlos a un precio irrisorio, al dejarse llevar por los argumentos de la demandada, quien con su engaño, lo determinó a venderle sus derechos; pues los bienes inmuebles están valorizados muy alto; habiéndole pagado únicamente la quinta parte del valor real de los inmuebles.
6. Ampara su pretensión invocando los artículos 1447°, 1448° y 219° incisos 4), 7) y 8) del Código Civil.

De la parte demandada:

1. Se le ha notificado con la demanda, después de un año de haber ofrecido la venta, de forma libre y voluntaria, las acciones y derechos que le correspondían sobre el inmueble; habiendo perfeccionado el acto jurídico de los contratos de compra venta.
2. Es ilegal e ilegítima la pretensión del demandante, pues es él que vino a buscarla, con su hermano Marco Tulio Guerrero Palacios y han transferido a su favor por medio de compra ventas las acciones y derechos que les correspondían sobre la herencia que legó su padre; contratos que han sido celebrados con las formalidades legalmente establecidas, habiendo el notario público verificado la legalidad y legitimidad de los actos celebrados; y, el



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

demandante conocía y conoce cada uno de los inmuebles, ubicación, características y valor, así como su situación legal, al haber sido parte de dos procesos, uno de División y Partición signado como Expediente N° 5657-2010-0-3101-JR-CI-01, y, el otro de Administración Judicial de Bienes, en el Expediente N° 543-2010-0-2006-JR-FC-01, en los cuales se viene discutiendo ampliamente la situación legal de cada uno de los bienes antes referidos.

3. Es falso que le haya timado; lo que pretende es un beneficio ilegítimo; y, el valor de la transacción realizada fue producto de una justa y legítima negociación entre ellos, habiendo cumplido de manera plena con el pago del precio pactado.
4. Desde que adquirió los inmuebles materia del proceso, hasta la fecha ha sido responsable de su cuidado, mantenimiento, infraestructura y el pago de tributos generados e impuestos municipales, conforme a los medios probatorios que adjunta. Y, los vehículos no pertenecen a su fallecido esposo, sino que son propiedad de terceros.

IV. FUNDAMENTOS DE LA DECISION:

PRIMERO: 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, conforme lo prescribe el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Así, el Tribunal Constitucional ha precisado que “el derecho a la Tutela Jurisdiccional es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir el derecho de cualquier persona de promover la actividad Jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente y, (...) el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales”. De otro lado, el debido proceso reconocido Constitucionalmente en el artículo 139 inciso 3) , comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo: al Juez natural –jurisdicción predeterminada por la ley-, en defensa, a la pluralidad de instancias, a los medios de prueba y a un proceso sin dilaciones .



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

SEGUNDO: Es un principio de lógica jurídica, que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, tal como lo prescribe el numeral ciento noventa y seis del Código Procesal Civil.

TERCERO: La doctrina ha definido la nulidad (de un acto jurídico), como “una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de defectos o **vicios en su momento de celebración**”. Lo que significa que la nulidad o invalidez debe responder a una causa, que para el caso de nulidad debe ser consustancial o congénito o llamada también ineficacia estructural. Siendo así, corresponde al órgano jurisdiccional determinar si las causas que invoca han sido debidamente acreditadas por la demandante.

CUARTO: El Código Civil, en su artículo 140° define y establece los elementos de validez del Acto Jurídico, en los siguientes términos:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- **Objeto física y jurídicamente posible.**
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Asimismo, el cuerpo normativo citado en el párrafo precedente establece en su artículo 219° las causales de nulidad del Acto Jurídico, conforme al siguiente texto:

El acto jurídico es nulo: [...]

- 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
- 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

4.- Cuando su fin sea ilícito.

5.- Cuando adolezca de simulación absoluta.

6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

7.- Cuando la ley lo declara nulo.

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

QUINTO: Como se advierte de la demanda, el demandante en atención a los hechos que expone en la misma, ha invocado los artículo 1447° del Código Civil , referido a la acción rescisoria por lesión, y, el artículo 1448° del Código Civil, referido a la presunción del aprovechamiento por lesión. Siendo así, si bien también ha invocado los incisos 4), 7) y 8) del artículo 219° del Código Civil, ha precisado que cuestiona las compras venta realizadas al considerar que el precio que se le ha pagado por las acciones y derechos que le corresponden en la masa hereditaria es irrisorio en proporción al precio real que le corresponde a cada bien, conforme a la pericia que ha presentado. Agregando que, la demandada se aprovechó de su necesidad económica y lo engañó descaradamente para que venda sus derechos de copropiedad en menos de las 2/3 partes de su valor real, aprovechándose de su ignorancia (dolo causante), invocando el artículo 201° del Código Civil, que precisa “El dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto...”. Frente a ello, corresponde aplicar la norma civil que corresponde, en aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al especificar que “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo ya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”. Al respecto, la Jurisprudencia ha establecido que “No existe impedimento legal alguno para que sobre la base del supuesto fáctico acreditado el órgano jurisdiccional aplique el derecho que consideró aplicable a dicha situación, aun cuando éste haya sido erróneamente invocado en la demanda, de conformidad con la atribución conferida por el artículo VII del Título Preliminar del Código



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

Procesal Civil”. Y, la demandada al contestar la demanda, también se ha referido a la compra venta de acciones y derechos que le corresponden en la masa hereditaria al demandante. En ese sentido, es de tener en cuenta que el artículo 1447° lo que regula es causal de rescisión del contrato por lesión; siendo así, es consecuencia de la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de su celebración, en mérito de lo previsto en el artículo 1370°, lo que se condice con lo previsto en el artículo 1447°, que dispone que para que proceda la rescisión por lesión es necesario que en el momento en que se celebra el contrato exista una excesiva desproporción entre las prestaciones, de más del cuarenta por ciento, y siempre que en ese momento una de las partes se haya encontrado en un estado de necesidad apremiante y la otra, conociendo esa circunstancia se haya aprovechado de ella. Y, el artículo 1372° precisa que, “La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato...”. Para los efectos de lo hasta aquí esbozado, es de tener en cuenta que “La doctrina y legislación mayoritaria, entre la que figura la peruana, configura a la lesión como una institución autónoma de los vicios del consentimiento, que no invalida el contrato, o sea éste no es anulable sino rescindible por lesión”. Lo que nos permite concluir que la pretensión del demandante se enmarca dentro de lo previsto por los artículos 1447° y 1448° del Código Civil; por lo que, verificados los presupuestos de la lesión contractual, las compra ventas cuestionadas, deben declararse nulas y retrotraerse sus efectos hasta el momento de la celebración de los referidos contratos.

SEXTO: En ese sentido, lesión contractual ha sido prevista en el sentido de que “La acción rescisoria por lesión sólo puede ejercitarse cuando la desproporción entre las prestaciones al momento de celebrarse el contrato es mayor de las dos quintas partes y siempre que tal desproporción resulte del aprovechamiento por uno de los contratantes de la necesidad apremiante del otro...”. Díaz Bedregal, refiere que “La figura de la lesión en el Perú, contenida en el Código Civil, prevé el supuesto en el que entre las prestaciones exista una desproporción mayor de las dos quintas partes y que ésta se produzca por el aprovechamiento por una parte de la necesidad apremiante de la otra. En este caso, la parte lesionada podrá demandar judicialmente la rescisión del contrato (3). Se ha establecido asimismo que en caso la



Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín

desproporción sea igual o superior a las dos terceras partes, tal aprovechamiento se presumirá salvo prueba en contrario. Esta desproporción será apreciada de acuerdo al valor que las prestaciones tengan al momento de celebración del contrato...”.

La lesión exige entonces **tres elementos** para configurarse, un elemento llamado en la doctrina **objetivo**, referido a un desequilibrio entre las prestaciones que consiste en la diferencia entre el valor de la prestación otorgada en favor del contratante lesionado y el supuesto valor real u objetivo de la prestación ejecutada en favor del contratante lesionante; y otros **dos de carácter subjetivo**, referidos al estado de necesidad de uno de los contratantes. Este estado deberá ser conocido y aprovechado por la contraparte a fin de lograr el beneficio calificado como injusto”.

SEPTIMO: Al respecto, conforme a la demanda incoada, el actor ha invocado como causales de la rescisión por lesión que solicita, la lesión contractual y dolo causal. Habiendo establecido lo recurrente a la lesión contractual; respecto del dolo causal se tiene que, el artículo 210° del Código Civil precisa “El dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto...”. Al respecto se ha indicado que “En cuanto al actuar doloso como vicio de la voluntad de un acto jurídico, Aníbal Torres Vásquez señala: ‘la relevancia del dolo como causa de anulación del acto jurídico requiere que: a) el engaño provenga de una de las partes otorgantes del acto jurídico (dolo directo) o que no habiendo existido connivencia con el tercero el beneficiado con el acto haya tenido conocimiento de los artificios o maquinaciones de aquel y no haya manifestado a la otra parte la verdad de los hechos (dolo omisivo); y, b) el engaño usado por una de las partes haya determinado la voluntad de la otra parte, de tal modo que si él no hubiera celebrado el acto jurídico’. Por consiguiente podemos razonar que el dolo será causa de anulación de un acto jurídico cuando el engaño empleado por una de las partes sea determinante para la celebración de un acuerdo contractual”. En ese sentido, de los medios probatorios ofertados por el demandante, se advierte que, sólo ha presentado las minutas y partidas registrales materia de la pretensión de nulidad; no habiendo acreditado con medio probatorio alguno conducta engañosa, maquinaciones o



Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín

artificios para inducirlo a firmar los contratos de compra venta; lo que permite concluir que el proceder de la demandada se encuentre viciado de dolo, por haber mediado engaño. Ello se reafirma, cuando el mismo demandante refiere en la demanda que, al encontrarse urgido de dinero (necesidad económica apremiante) le propuso a la demandada venderle sus acciones y derechos que tenía en la masa hereditaria dejada por su causante. Y, en la contestación de demanda, la emplazada ha indicado que, no solamente le compró al demandante, sino a su otro hermano Marco Tulio Guerrero Palacios; pues ambos llegaron a ofrecer en venta sus acciones y derechos. Siendo así este argumento de la demanda, en el sentido de que en la compra venta de las acciones y derechos ha mediado dolo, no ha sido acreditado. Pero, debe resaltarse el hecho del apremio de dinero de parte del demandante que lo llevó a ofertar sus acciones y derechos a la demandada; habiendo las partes concluido que el demandante fue a ofertar las acciones y derechos que poseían en la masa hereditaria dejada por su causante; y, que ambas partes convinieron en el precio que figura en los contratos de compra venta.

OCTAVO: El demandante pretende con la demanda que se declare la nulidad de los actos jurídicos de compra venta por existir lesión contractual, pues el precio que se le ha pagado por su derechos de copropiedad es inferior a las 2/3 partes del precio real en que se encuentran valorizados los bienes inmuebles del cual es coheredero, al existir presunción del aprovechamiento por el lesionante. Al respecto, es de tener en cuenta que, de los contratos de compra venta (folios 03-09) se advierte que, don Lister Marco Guerrero Neyra en calidad de copropietario vende el 6.25% de las acciones y derechos que le corresponden en los inmuebles antes indicados, a la demandada; fijando precio en cada inmueble, de común acuerdo; y, en la fecha 03 de diciembre del 2011, fijan en tres mil doscientos (S/.3,200) las acciones y derechos por el 6.25% que le corresponden respecto del inmueble **ubicado en Lote B con frente a calle María Auxiliadora - Sullana**, de una área de 195.00 m². Esto es, este inmueble se valorizó en el monto de cincuenta y un mil doscientos soles (S/.51,200.00), y, el valor comercial determinado en la pericia que corre de folios **361-365**, asciende a la suma de quinientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y 40/100 soles (S/.566,680.40); esto es supera ampliamente las 2/3 parte del precio que las partes de común acuerdo establecieron, por lo que es de presumir, conforme a lo normado por el artículo 1448° del



Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín

Código Civil, que la lesión existe por aprovechamiento de parte del lesionante de la necesidad económica apremiante del lesionado. Igual ocurre con los demás inmuebles; pues, respecto al ubicado en la **avenida Marcelino Champagnat N° 297**, al habersele pagado al actor por sus acciones y derechos la suma de tres mil doscientos (S/.3,200.00), el precio comercial valuado es de quinientos treinta y ocho mil trescientos cincuenta y cinco y 09/100 soles (S/.538.355.09), el ubicado en la **avenida José de Lama N° 230-236 – Sullana**, se ha pagado al actor la suma de tres mil ochocientos soles (S/.3,800.00) y el precio comercial establecido es de seiscientos trece mil seiscientos cuarenta y cuatro y 70/100 soles (S/.613,644.70); al inmueble ubicado en la esquina de la **calle Puno y Cuartel Miguel Cortez Mz. A Lote 14 del distrito de Bellavista – Sullana**, ha sido valuado en ciento veintidós mil veintiuno y 48/100 soles (S/.122,021.18), el ubicado en el **Asentamiento Humano Santa teresita Manzana B Lote 02 de Sullana**, se ha valuado en la suma de ciento veintiséis mil seiscientos ochenta y nueve y 82/100 soles (S/.126,689.82); el ubicado en el **Asentamiento Humano Santa Julia Sector Fátima Zona B Manzana H Lote 07 de Piura**, ha sido valuado en la suma de ciento ocho mil ochocientos cincuenta y tres y 88/100 soles (S/.108,853.88); el ubicado en la **Avenida Mariscal Castilla N° 611 y 613** distrito de Tumbes, provincia y departamento de Tumbes, ha sido valorizado en la suma de cuatrocientos treinta y siete mil ochocientos tres y 29/100 soles; y, la Camioneta con Placa de Rodaje PB-6228 ha sido valorizada en el monto de siete mil sesenta y 15/100 soles. De lo expuesto, se determina que, las compra venta materia del proceso, por cada uno de estos inmuebles, se le pagó al demandante tres mil doscientos (S/.3,200.00), salvo por el ubicado en la Avenida José de Lama, por el cual se le pagó tres mil ochocientos soles (S/.3,800.00). Por la Camioneta indicada, no se le pagó monto alguno. Por lo que siendo así, teniendo en cuenta los montos cancelados y las valorizaciones efectuadas a los inmuebles, es evidente la lesión causada al demandante, por cuanto el valor de los bienes materia de la pericia supera ampliamente las dos quintas partes respecto al valor de las acciones y derechos que le corresponden al demandante. Por cuanto solamente se le pagó al actor por los siete inmuebles la suma de veintitrés mil soles (23,000.00); correspondiéndole la suma de ciento cincuenta y siete mil quinientos sesenta y nueve y 30/100 soles (S/.157,569.30); siendo así, estos contratos deben rescindirse, declarándose nulos desde el momento de



Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín

su celebración. En ese sentido la demanda resulta fundada y así debe declararse.

NOVENO: En virtud de lo previsto en el artículo 412° del Código Procesal Civil, la imposición de condena de costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración expresa y motivada de la exoneración. Siendo así, no habiéndose exonerado a la parte demandada del pago de las costas y costos, corresponde ordenar el pago de los indicados conceptos; los mismos que se liquidarán en ejecución de sentencia.

V. DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales, de conformidad a lo previsto en las normas glosadas, y en los artículos 188°, 197°, 322 inciso 1 del Código Procesal Civil, Impartiendo Justicia A Nombre De La Nación, **EL SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE SULLANA,**

FALLA:

- 1. DECLARAR FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por **LISTER MARCO GUERRERO NEYRA** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO POR LESIÓN CONTRACTUAL** contra **BERTHA CULQUICONDOR LUJAN.**
- 2. DECLARO nulos y sin efecto jurídico las minutas de compra venta de derechos hereditarios, de fecha 03 de diciembre del 2011,** del inmueble ubicado en el lote B calle María Auxiliadora – Sullana, con un área de 195.00 m²; del inmueble ubicado en la Avenida Marcelino Champagnat N° 297 sub lote A – Sullana, con un área de 205.00 m²; del inmueble ubicado en AA. HH. Santa Julia sector Fátima Zona B Manzana 7 – Piura con un área de 159.00 m²; del inmueble ubicado en el AA. HH. Santa Teresita Manzana B lote 2 – Sullana, con un área de 222.80 m²; del inmueble ubicado en Avenida José de Lama N° 230 – Sullana, con un área de 99.80 m²; del inmueble ubicado en la Avenida Mariscal Castilla N° 625 y 629 – Tumbes con un área de 150.00 m²; y, del inmueble ubicado en la calle Puno y Cuartel Miguel



**Corte Superior de Justicia de Sullana
Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana
Sede Urbanización Jardín**

Cortez Manzana A Lote 14 – Bellavista – Sullana, con un área de 141.75 m².

- 3. Así como nulos y sin efecto jurídico alguno los Asientos registrales** número C00004 de la Partida N° 05001547, N° C0007 de la Partida N° 05000663, N° C00005 de la Partida N° 02004447, N° C0005 de la Partida N° 05000199, N° C00005 de la Partida N° 05002916, N° 00008 de la Partida N° P15013807, N° 00011 de la Partida N° P15035094.
- 4.** Con costas y costos del proceso.
- 5. NOTIFIQUESE** a las partes con arreglo a ley.-