



Sentencia de Vista

Expediente : **01871-2012-0-1001-JR-CI-02**
Demandante : Corrales Valencia Maria Natividad.
Demandado : Hernan Edwin Chavez Pedraza.
Materia : **Civil**: Nulidad de actos jurídicos.
Procede : Segundo Juzgado Civil de Cusco.
Juez Superior : **Sr. Murillo Flores.**

Resolución N° 115

Cusco, 16 de junio de 2023.

AUTOS Y VISTO: el presente proceso, devuelto de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casaron la Sentencia de Vista, declarándola nula (folio 1102).

I. RESOLUCIÓN APELADA:

La Sentencia contenida en la Resolución N° 39, del 15 de febrero de 2018 (folio 505), que declara:

(...) “1) **INFUNDADA** la demanda interpuesta por MARIA NATIVIDAD CORRALES VALENCIA en representación de ALEXANDER, ARLETT DANITZA Y ANDELY ISABEL LECHUGA CORRALES en contra de AUGUSTA MORA LAZARTE VIUDA DE LECHUGA Y HERNAN EDWIN CHÁVEZ PEDRAZA, sobre nulidad de acto jurídico, consistente en la compraventa celebrado por Augusta Mora Lazarte Viuda de Lechuga a favor de Hernán Edwin Chávez Pedraza de un área de 184.80 m2 del inmueble urbano ubicado en la Urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, manzana D, lote 13 del distrito de San Sebastián.

2) **FUNDADA** la demanda de REIVINDICACIÓN, en consecuencia, dispongo que el demandado Hernán Edwin Chávez Pedraza, restituya a favor de los demandantes 184.80 m2 del inmueble urbano ubicado en la Urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, manzana D, lote 13 del distrito de San Sebastián.” (folio 1023)

II. PRETENSIONES IMPUGNATORIAS:

- Los demandantes, mediante escrito del 4 de marzo de 2019 (folio 1027), apela la Sentencia en el extremo que declara infundada la pretensión de declarar de nulidad de acto jurídico, con la pretensión de que sea revocado, reformándola se declare fundado el extremo apelado (folio 1028).



- El demandado, mediante escrito del 1 de marzo de 2019 (folio 1037), apela la Sentencia en el extremo que declara fundada la pretensión de reivindicación, con la pretensión de que se revoque, reformándola se declare infundada el extremo apelado (folio 1044).

III. FUNDAMENTOS:

3.1. Antecedentes.

- a. **El derecho de propiedad de Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga.**

Antecede a este proceso, la titularidad del derecho de propiedad de Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, respecto de un inmueble de 853.00 m², ubicado en la Asociación Pro Vivienda de la Guardia Civil Santa Rosa. Esta titularidad está inscrita registralmente (folios 8 a 11).

- b. **El derecho de propiedad de Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales.**

Antecede también la titularidad del derecho de propiedad de estas personas: Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, nietos de Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, respecto de un área de 200.00 m² ubicados en el inmueble referido anteriormente, en el que incluso existe una construcción. En la escritura pública del 12 de febrero de 1998 (folio 14), se lee:

"Segundo.- La propietaria ha construido sobre una parte del mencionado terreno una casa en área de doscientos metros cuadrados (200.00 m²), conforme se detalla a continuación: La construcción es dos plantas de material de adobe, con techo de tejas, distribuidos en la forma siguiente: en la primera planta una sala comedor una cocina y una tienda de 15 metros de largo por 5 metros de ancho, en el segundo piso 4 dormitorios y un ambiente para almacén, con la aclaración que dicha construcción se encuentra sin el acabado es decir, sin puertas y sin ventanas, como también falta de revestimiento.

Tercero. - Es materia de la presente compra venta, la construcción en los doscientos metros cuadrados (200.00 m²), con toda legitimidad de parte de la propietaria que equivale al 23.44% del total de 853 m²" (folio 16).



Es extremadamente relevante, para resolver este caso, citar la cláusula quinta del mencionado contrato:

"Quinto. - La bien inmueble materia de compra venta tiene los siguientes linderos: por el este, con el lote D-12, de propiedad del Sr. José Monteagudo Salas; por el oeste, con la propiedad de la vendedora, por el norte, parte de la propiedad de la vendedora y por el sur, con la avenida vía expresa" (folio 16).

La titularidad de este derecho de propiedad, adquirido por Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, está inscrito registralmente (folio 12) desde el 21 de febrero de 2012.

c. **El derecho de propiedad de Hernán Edwin Chávez Pedraza.**

Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga (vendedora) y Hernán Edwin Chávez Pedraza (comprador), celebraron un contrato de compra venta de una fracción de inmueble identificado como 13-D-C., de un área de 184.80 m². parte integrante del inmueble N° 13, de la Mza. D, de la Urb. Santa Rosa de la Guardia Civil, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco.

Este contrato se celebró por escritura pública el 28 de enero de 2008 (folio 20), sin que haya sido inscrito registralmente. Igualmente, no se inscribió - como se explica más adelante - la división administrativa autorizada por la municipalidad competente.

Este es el contrato cuya nulidad se pretende por: **i)** ausencia de manifestación de voluntad y, **ii)** por ser contrario al orden público y buenas costumbres.

3.2. **La demanda y las pretensiones.**

Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, representados por María Natividad Corrales Valencia, pretenden se declare nulo un contrato de compra venta celebrado entre Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga (vendedora) y Hernán Edwin Chávez Pedraza (comprador), respecto de un área de 184.80 m². del inmueble N° 13, de la Mza. D, de la Urb. Santa Rosa de la Guardia Civil, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco.

Las causales de nulidad invocadas son: **i)** falta de manifestación de voluntad y, **ii)** contrariedad al orden público y buenas costumbres.



También se pretende la reivindicación del inmueble, indicando que los demandantes tienen un mejor derecho de propiedad.

3.3. La Sentencia.

Declara infundada la demanda con la pretensión de nulidad de acto jurídico, y fundada la pretensión acumulativa de reivindicación del inmueble.

3.4. La apelación.

3.5. Materia a determinar.

Este Tribunal debe analizar si el acto jurídico cuestionado es nulo por ausencia de manifestación de voluntad y contrariar el orden público y las buenas costumbres, y si es fundada la pretensión de reivindicación del inmueble objeto de compraventa entre los demandados.

3.6. Análisis.

3.6.1. Por efecto del contrato de compra venta reseñado en el fundamento 3.1 literal b, de esta resolución, el inmueble identificado como lote de terreno N° 13, de la Mza. D de la Urb. Sta. Rosa de la Guardia Civil, en el distrito de San Sebastián, de la provincia y departamento del Cusco, pasó a ser copropiedad de: i) Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga y, ii) Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, correspondiéndole a la primera un 76.56% y a los segundos un 23.44%, en conjunto, de derechos y acciones, respectivamente.

Es relevante dejar establecido que -como ya se expresó- Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, adquirieron parte del inmueble de propiedad de su vendedora Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, determinando -de manera expresa- en qué parte del inmueble se ubicaban los 200.00 m² adquiridos (equivalentes a 23.44% del mismo).

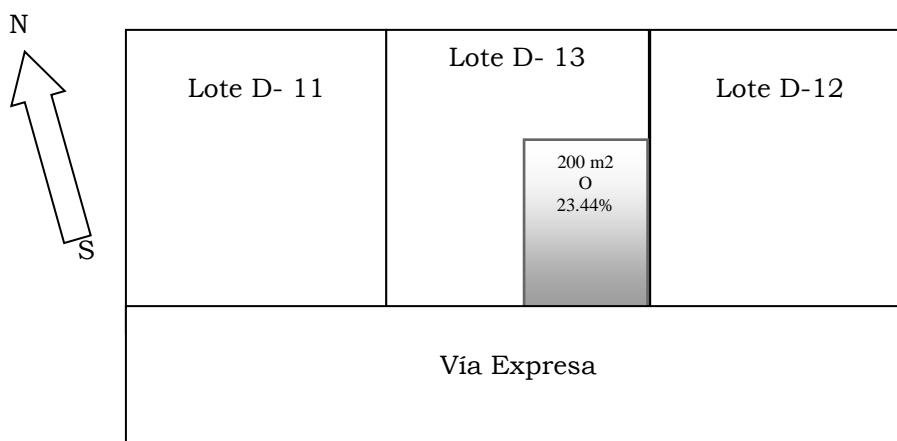
Esta determinación era posible de hacerse en razón a que su propietaria absoluta, Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, así lo determinó con sus compradores: Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, quienes consintieron que los derechos y acciones equivalentes a 200.00 m² estén debidamente ubicados al interior del lote de terreno N° 13, de la Mza. D de la Urb. Sta. Rosa de



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO
Sala Civil

la Guardia Civil, en el distrito de San Sebastián, de la provincia y departamento del Cusco que, como se sabe es de 853.00 m².

Esto puede verificarse de los documentos registrales que obran en el proceso (folios 8 a 13), así como del contrato de compra venta de los demandantes (folio 14). Haciendo un croquis o boceto, sobre la base del plano de ubicación del indicado inmueble (folio 89) tenemos:



El terreno que la demandada le vendió a los demandantes, está ubicado en el lote D-13, con la ubicación indicada (cuadro en gris), según la cláusula quinta del contrato de compra venta (folio 16), volvamos a citarlo:

"Quinto. - El bien inmueble materia de compra venta tiene los siguientes linderos: por el este, con el lote D-12, de propiedad del Sr. José Monteagudo Salas; por el oeste, con la propiedad de la vendedora, por el norte, parte de la propiedad de la vendedora y por el sur, con la avenida vía expresa" (folio 16).

Si consideramos que los contratos son obligatorios para las partes y las vinculan, de acuerdo lo expresado en ellos, entonces, los compradores al haber aceptado que adquirieron dicha parte del bien, así de determinado, no pueden afirmar que son copropietarios a nivel de derechos y acciones (sin determinación), pues si bien lo son, pero lo son respecto de una parte determinada¹ del bien.

La escritura pública de compra venta es del 12 de febrero de 1998 (folio 14) y la inscripción registral data del 21 de febrero de 2012, fecha ésta desde la que recién la copropiedad del inmueble era,

¹ Vale redundar.



además, oponible a terceros por efecto de su inscripción si nos atenemos al artículo 2012 del Código Civil.

- 3.6.2. El 28 de enero de 2008, mediante escritura pública (folio 20), Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga vendió a Hernán Edwin Chávez Pedraza una parte del indicado bien, es decir, una fracción de inmueble identificado como 13-D-C, de un área de 184.80 m². parte integrante del inmueble N° 13, de la Mza. D, de la Urb. Santa Rosa de la Guardia Civil, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco.

Lo anterior se hizo en virtud de una sub división de áreas, que la Municipalidad Distrital de San Sebastián autorizó del indicado inmueble y a petición de Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, mediante la Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS, del 21 de diciembre de 2007.

Es importante y relevante indicar que esta resolución de alcaldía no fue inscrita registralmente, es más, mediante resoluciones municipales: **i)** R.A. N° 416-A-MDSS-2012-SG del 8 de noviembre de 2012 (folio 229) y, **ii)** R.A. N° 047-A-MDSS-2013-SG del 13 de febrero de 2013 (folio 231) se declaró nula la Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS, del 21 de diciembre de 2007, en cuyo marco los demandados celebraron el contrato de compra venta cuestionado para definir el área y ubicación del inmueble vendido, parte integrante del lote matriz.

- 3.6.3. Es también importante anotar que cuando Hernán Edwin Chávez Pedraza celebró el contrato de compra venta de una fracción de inmueble identificado como 13-D-C., de un área de 184.80 m². parte integrante del inmueble N° 13, de la Mza. D, de la Urb. Santa Rosa de la Guardia Civil, distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, lo hizo cuando:

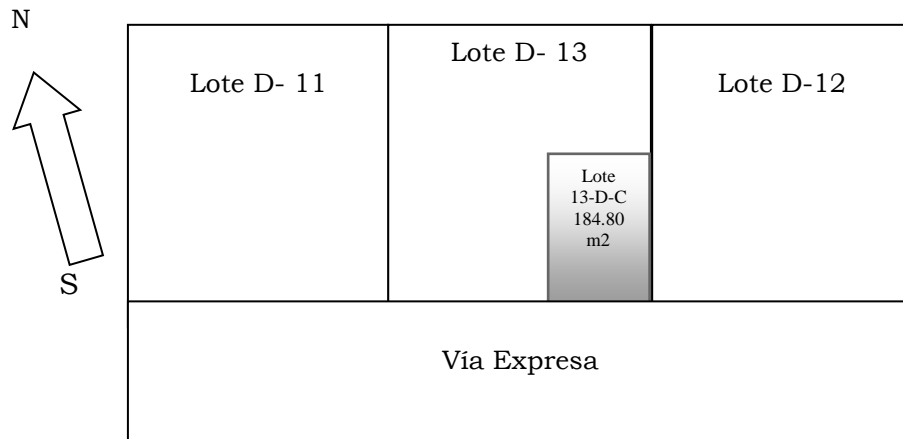
- La compra venta que celebraron Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, con: Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales, respecto de un área de 200.00 m² ubicados en el inmueble referido anteriormente, no estaba inscrita registralmente.
- Existía la Resolución de Alcaldía N° 660-2007-A-GAJ-MDSS, del 21 de diciembre de 2007, que autorizó la división del inmueble



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO
Sala Civil

referido que recién fue anulada, mediante una resolución que causó cosa decidida el 13 de febrero de 2012.

Ubicando el área vendida, de parte de la demandada al demandado, tenemos que ésta tiene la siguiente ubicación, según la otrora autorización municipal de división:



3.6.4. En concreto, es cierta la afirmación contenida en la demanda en el sentido que la demandada vendió al demandado -aunque basado en el plano de la otrora sub división- un área de su inmueble de 184.80 m² ubicados en la misma parte de aquél área de 200 m² que ya había vendido, si nos atenemos a la cláusula primera del contrato de compra venta cuestionado (folio 21):

"PRIMERO.- La vendedora, es propietaria de la fracción de inmueble signado como "13-D-C" integrante del inmueble D-13 ubicado en vía expresa, asociación pro vivienda Santa Rosa de la Guardia Civil, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, con un área total de: ciento ochenta y cuatro punto ochenta metros cuadrados (184.80m²), cuyos linderos y medidas perimétricas son: por el frente, limita con la vía expresa con 12.00 m.l; por el fondo, limita con pasaje de uso común y fracción 13-F-D, con 12 m.l; por la derecha entrando, limita con el lote 12, de la manzana "D", en 15.40 m.l; por la izquierda entrando, limita con pasaje de uso común con 15.40 m.l que encierra un perímetro total de: 54.80 m.l, derecho de propiedad adquirido mediante escritura de adjudicación otorgado por la Asociación Pro vivienda Santa Rosa de la Guardia Civil, con fecha 24 de febrero de 1981 suscrita ante Notario Sr. Hermilio Cáceres V., debidamente inscrito en la partida N°02036446, asiento N° 5, del registro de propiedad inmueble y posteriormente se ha realizado el trámite de sub división, aprobado mediante resolución de alcaldía N° 660-



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO
Sala Civil

2007-A-GAJ-MDSS, con fecha San Sebastián, 21 de diciembre de 2007" (folio 21 a 21v).

3.6.5. Al respecto, en la demanda se expresa:

"4.- De la cuestionada escritura pública materia de nulidad se advierte que la demandada Augusta Mora Vda. De Lazarte transfiere en compra venta un área de 184.80 metros cuadrados a favor del demandado Hernán Edwin Chávez Pedraza, **que se encuentra dentro de los 200.00 metros cuadrados que pertenece a mis poderdantes.**

5.- Por tanto, para celebrar dicha transferencia se requería obligatoriamente la intervención de mis poderdantes, pero al o haber participado se ha incurrido en la causal de nulidad **por la causal de falta de manifestación de la voluntad**" (la negrita es de origen).

3.6.6. Este Tribunal considera que la compra venta cuestionada es válida como tal, en tanto que, si bien se hizo en función de una división autorizada por la municipalidad que se declaró nula, persiste la venta -en todo caso- de un área de 184.80 m² pues como se expuso está determinada, al margen de tal división municipal, en función del lote por el lado este (entrando a la derecha), por el lado oeste (entrando a la izquierda) y por el sur (frente), la vía expresa.

3.6.7. De lo expuesto y graficado en los fundamentos 3.6.1 y 3.6.3 tenemos que la demandada Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga, se obligó ante: **i)** Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales y, **ii)** Hernán Edwin Chávez Pedraza, a entregarles el mismo inmueble a título de compra venta, mediante los contratos ya descritos:

Vendedor	Comprador	Contrato de compra venta	Escritura pública	Inscripción Registral
Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga	Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales	11 de febrero de 1998.	12 de febrero de 1998.	21 de febrero de 2012.
	Hernán Edwin Chávez Pedraza	26 de enero de 2008.	28 de enero de 2008	No



3.6.8. En consecuencia, en el presente caso, estamos en el escenario contemplado en el artículo 1135 del Código Civil:

"Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha más antigua"

Lo que implica que corresponde se declare, quien es el acreedor preferente entre: **i)** Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales o, **ii)** Hernán Edwin Chávez Pedraza, es decir, a quien corresponde la titularidad del bien que, como hemos visto, con una diferencia de área de 15.20 m², es el mismo bien inmueble, pues la yuxtaposición entre uno y otro es evidente, tal y conforme lo hemos explicado, sin que se pueda alegar que sean bienes distintos y diferentes.

La posibilidad de emitir, en este proceso, pronunciamiento al respecto se explicará en adelante.

3.6.9. Como se tiene del mérito del proceso, son dos las causales, en virtud de las que los demandantes pretenden se anule el contrato de compra venta celebrado entre los demandados.

La causal de falta de manifestación de voluntad, es una que no se acreditó en este proceso, pues la propietaria del 100% del bien, sí expresó su voluntad de venderle al demandado un área de 184.80 m², perfectamente determinados, respecto al área total de su inmueble de 853.00 m², en función de la autorización municipal que autorizó su división, lo cual sólo debe ser evaluado para eso, precisamente, la determinación del lugar o ubicación del área vendida en el inmueble de la vendedora.

La causal de infracción al orden público y a las buenas costumbres, en razón y con el argumento que la demandada habría vendido al demandado un bien ajeno, también debe desestimarse, pues en el presente caso no subyace los presupuestos y requisitos de la venta de un bien ajeno como lo exigen los artículos 1537 a 1540 del Código Civil.



- 3.6.10. Si ello es así, tanto el contrato de compra venta cuestionado, como el celebrado entre la demandada y los demandantes son válidos y, en consecuencia, debe definirse quien, entre los que los suscribieron como compradores los contratos mencionados, es el acreedor preferente, todo ello en el marco del análisis de la reivindicación del bien que, al haber merecido sentencia estimatoria en primera instancia y haberse apelado dicha decisión abre la posibilidad el análisis mencionado.
- 3.6.11. Lo anterior, es decir, la desestimación de la pretensión de nulidad del contrato de compra venta, celebrado entre los demandados, nos deriva en un escenario, en virtud de la pretensión de reivindicación, en el que corresponde determinar a quién le corresponde la titularidad del derecho de propiedad del área que la demandada vendió, por un lado, a los demandantes un 11 de febrero de 1998 y, por otro lado, a su codemandado un 26 de enero de 2008.

De acuerdo al artículo 949 del Código Civil que estipula que "*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*", tenemos que, respecto al área determinada y vendida, tanto los demandantes como el demandado adquirieron la titularidad del derecho de propiedad.

Pero como ello no es posible, es decir, que dos personas sean titulares del mismo derecho de propiedad, pues este derecho no sólo es exclusivo, sino también excluyente, es el propio Código Civil que determina quién es el acreedor preferente, en un escenario en el que el deudor (la demandada) se obligó a entregar un bien a título de compra venta tanto a los demandantes como al demandado.

- 3.6.12. Como ya lo adelantáramos, lo anterior debe ser definido aplicando al caso concreto el supuesto del dispositivo contenido en el artículo 1135 del Código Civil.

Aplicando este dispositivo al presenta caso (ver cuadro en el fundamento 3.6.7) los demandantes son acreedores preferentes para que se les entregue el inmueble adquirido mediante un contrato de compra venta del 11 de febrero de 1998, elevado a escritura pública un 12 de febrero de 1998, en razón a que éstos inscribieron - además - la titularidad de su derecho un 21 de febrero de 2012, sin que se haya acreditado, lo que requería ser afirmado por la parte



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO
Sala Civil

demandada, que hayan procedido de mala fe contractual, pues en todo caso se presume siempre, que las partes actuaron de buena fe, mientras no se acredite lo contrario.

El demandado, si bien adquirió la titularidad del derecho de propiedad, respecto de una parte del inmueble de la demandada, que es el mismo que ésta vendió a los demandantes, no inscribió su derecho, con lo cual no lo puede oponer en el presente caso, conforme así lo estipula el Código Civil:

"Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone".

3.6.13. Teniendo presente el mismo cuadro ya utilizado:

Vendedor	Comprador	Contrato de compra venta	Escritura pública	Inscripción Registral
Augusta Mora Lazarte Vda. de Lechuga	Alexander, Arlett Danitza y Yandely Isabel Lechuga Corrales	11 de febrero de 1998.	12 de febrero de 1998.	21 de febrero de 2012.
	Hernán Edwin Chávez Pedraza	26 de enero de 2008.	28 de enero de 2008	No

Podemos afirmar que los demandantes adquirieron, materialmente, la titularidad del derecho de propiedad mediante un contrato de compra venta y escrituras públicas (11 y 12 de febrero de **1998**), anteriores al contrato y escritura pública (26 y 28 de enero de **2008**) con los que el demandado adquirió su titularidad.

Lo anterior acredita que la adquisición de los demandantes fue anterior (casi diez años antes) a la del demandante, diluyéndose la posibilidad que estos hayan obrado con mala fe, respecto al demandado y, habiendo inscrito su derecho recién el año 2012, no significa que hayan procedido de mala fe, pues la inscripción registral es, además de potestativa, una consecuencia de la previa adquisición de la titularidad del derecho de propiedad, que se realiza a petición de quien adquirió el derecho, en este caso, los demandantes.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

SE CONFIRMA la Sentencia apelada, contenida en la Resolución N° 39, del 15 de febrero de 2018 (folio 505), que declara "1) **INFUNDADA** la demanda interpuesta por MARIA NATIVIDAD CORRALES VALENCIA en



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO
Sala Civil

representación de ALEXANDER, ARLETT DANITZA Y ANDELY ISABEL LECHUGA CORRALES en contra de AUGUSTA MORA LAZARTE VIUDA DE LECHUGA Y HERNAN EDWIN CHÁVEZ PEDRAZA, sobre nulidad de acto jurídico, consistente en la compraventa celebrado por Augusta Mora Lazarte Viuda de Lechuga a favor de Hernán Edwin Chávez Pedraza de un área de 184.80 m2 del inmueble urbano ubicado en la Urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, manzana D, lote 13 del distrito de San Sebastián. 2) **FUNDADA** la demanda de REIVINDICACIÓN, en consecuencia, dispongo que el demandado Hernán Edwin Chávez Pedraza, restituya a favor de los demandantes 184.80 m2 del inmueble urbano ubicado en la Urbanización Santa Rosa de la Guardia Civil, manzana D, lote 13 del distrito de San Sebastián.” (folio 1023), Y los devolvieron. **T.R.** y **H.S.**
S.S.

MURILLO FLORES

PEREIRA ALAGÓN

GUTIÉRREZ MERINO