



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Exp. 00090-2015-0-3301-JM-CI-01 ¹

DEMANDANTE : JOHNNY PAULINO COAGUILA YANAC
DEMANDADOS : TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA VDA. DE ORTIZ
CARLOS ALBERTO CHÁVEZ
LITISCONSORTES: SARA MABEL CLAROS ARMAS
MANUEL ALBERTO RODRÍGUEZ VILLAFANI
MARÍA SOCORRO RODRÍGUEZ VILLAFANI
MATERIA : Nulidad de acto jurídico
JUEZ PONENTE : JORGE LUIS PAJUELO CABANILLAS

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO SESENTIUNO

Ventanilla, veinte de

Noviembre del dos mil veintitrés.-

VISTO; en audiencia pública virtual, el proceso seguido por JOHNNY PAULINO COAGUILA YANAC contra TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA VDA. DE ORTIZ y CARLOS ALBERTO CHÁVEZ sobre Nulidad de acto jurídico, con la intervención litisconsorcial de SARA MABEL CLAROS ARMAS, MANUEL ALBERTO y MARÍA SOCORRO RODRÍGUEZ VILLAFANI (Resolución 36); producida la votación de acuerdo a ley e interviniendo como ponente el magistrado Jorge Luis Pajuelo Cabanillas, se emite la siguiente resolución; y,

CONSIDERANDO:

Primero: Materia de pronunciamiento.-

Se ha elevado a ésta Sala el expediente para que resolvamos la apelación que ha interpuesto el demandante contra la sentencia (Resolución 47) del 31 de Marzo del 2021, emitida por la Juez del 2º Juzgado Civil de Ventanilla, por la que se declara Infundada la demanda.

Segundo: Posiciones y pretensiones de las partes.-

JOHNNY PAULINO COAGUILA YANAC sostiene que el 02-01-2012 suscribió con TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA VDA. DE ORTIZ el denominado Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar, en virtud del cual ésta última como propietaria del inmueble sub litis [200.97 m² inscrito como Lote 7 de la Manzana B del Asentamiento Humano Urbanización Popular Señor de

¹ Consulta de Estado de Expediente (CEJ) <http://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

los Milagros en la Partida P01166680] se comprometió a vendérselo por US\$ 10, 000. 00, pagando el demandante la cuota inicial (US \$ 1, 480. 00), mientras que el saldo se pagaría con el otorgamiento de escritura dentro del plazo de 2 años, pero a pesar de ello y sin que se haya resuelto dicho contrato, el 27-12-2013 ella decide simular la venta del mismo inmueble a su hijo CARLOS ALBERTO CHÁVEZ por S/ 7, 000. 00, por lo que demanda la Nulidad del acto jurídico contenido en dicha transferencia, por Falta de manifestación de voluntad del agente (quien vendió ya no era la propietaria); por objeto física y jurídicamente imposible (el inmueble ya no podía ser vendido por la demandada); por fin ilícito (porque se ha configurado delito de Estelionato) y por simulación absoluta (pues la demandada le vendió el inmueble a su hijo, por un precio inferior que tampoco fue cancelado; y la transferente por su edad necesitaba que la represente un curador).

CARLOS ALBERTO CHÁVEZ (folios 168 -173) contesta señalando que desconoce si su transferente le vendió al demandante el Lote 7 de la Manzana B, pues el Contrato Preparatorio que éste exhibe alude a la Manzana B-2. Agrega que adquirió el bien de quien figuraba como propietaria en registros públicos, sin cargas ni gravamen, por lo que hay agente capaz y bien jurídicamente posible, respecto de una compra venta que es un acto lícito, precisando que la única limitación de la vendedora es que no sabe leer ni escribir, por lo que intervino un testigo a ruego en la escritura del 27-12-2013. Por último, señala que el bien fue vendido el 29-10-2016 a MARÍA SOCORRO RODRÍGUEZ VILLAFANI y la sociedad conyugal conformada por MANUEL ALBERTO RODRÍGUEZ VILLAFANI y SARA MABEL CLAROS ARMAS, conforme al Asiento 00003 de la Partida P01166680.

TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA VDA. DE ORTIZ (folios 181 -193) contesta señalando que el documento de tres folios exhibido por el demandante carece de valor pues dice fue engañada por el demandante al colocar su huella y obligada a dibujar su supuesta firma en las dos primeras hojas y si bien figura que intervino notario legalizando las firmas, en la constancia notarial no se describe cuántas son las hojas cuya firma legaliza y cuál de las personas participantes era iletrada, siendo el caso que el testigo a ruego sólo interviene en la última hoja, cuando de haber sido cierta su participación hubiera firmado también las dos primeras hojas. Agrega que el testigo a ruego JULIO CÉSAR ALZAMORA CASTILLO que aparece legalizando



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

su firma tendría que haber sido una persona de su confianza (si hubiera intervenido para certificar la voluntad de ella), pero la verdad es que es un asalariado o subordinado del demandante, quien inclusive se ha apersonado a este proceso como su abogado. Por lo demás, señala que el Contrato Preparatorio se refiere a un inmueble distinto (Manzana B2) y en todo caso también se fijó en S/ 400. 00 mensuales el alquiler, los cuales dejaron de ser pagados, incurriéndose en resolución. Finalmente, señala que como propietaria ha ejercido su derecho de vender el inmueble, sin necesidad de curador, por lo que es válida la venta contenida en la escritura del 27-12-2013.

Por Resolución 12 y en virtud de denuncia civil, se incorporó a los denunciados SARA MABEL CLAROS ARMAS, MARÍA SOCORRO y MANUEL ALBERTO RODRÍGUEZ VILLAFANI como litisconsortes necesarios de los demandados, siendo declarados rebeldes por Resolución 15, donde además se declaró saneado el proceso.

Por Resolución 17 se fijaron los puntos controvertidos, se calificaron los medios de probatorios y se convocó a las partes para la audiencia de pruebas, la misma que se llevó a cabo el 22 de Junio del 2017 según el acta de folios 368-371. Luego con Resolución 26 se emitió sentencia declarándose Infundada la demanda, argumentando básicamente la Juez que como no se celebró el contrato definitivo con el demandante, entonces éste pudo exigir el cumplimiento de la celebración de dicho contrato o reclamar una indemnización; decisión que fue anulada por esta Sala Civil mediante Resolución 35 (Ss. CAMPOS, CARRASCO, PAJUELO) al advertir defectos en la motivación, pues: 1) No se analizó que TEODOSIA CHÁVEZ se había obligado a no vender el bien, a pesar de lo cual lo transfiere dentro del plazo de vigencia del contrato preparatorio; 2) No se analizó el precio que habría pagado CARLOS ALBERTO CHÁVEZ como señal de presunta simulación; 3) No se evaluó los alcances de la intervención del testigo a ruego JULIO CÉSAR ALZAMORA CASTILLO y el pago de S/ 400. 00 señalado en el contrato del 02-01-2012; 4) No se analizó los alcances de la incorporación de los litisconsortes necesarios; y 5) Por Resolución 10 se tuvieron por ofrecidos medios probatorios que no se calificaron al expedirse la Resolución 17.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Devuelto el expediente, por Resolución 36 se calificaron los medios probatorios y se precisó que la intervención de los terceros era de conformidad con el Art. 98° del Código Procesal Civil, emitiéndose finalmente la nueva sentencia materia de apelación.

Tercero: De la nueva Sentencia.-

La Juez ha declarado Infundada la demanda (Resolución 47), argumentando que conforme a los medios probatorios adjuntados, se concluye que el inmueble materia de compra venta en la escritura pública del 27-12-2013 (folios 7-10), es el mismo que fue materia en el contrato preparatorio de compromiso de contratar del 02-01-2012 (folios 18-20). Respecto a las causales invocadas: El demandante señala que existe falta de manifestación de la voluntad de la vendedora TEODOSIA CHÁVEZ en el contrato sub materia, por cuanto esta ya no tenía la condición de propietaria, al haberle vendido el inmueble sub litis (a él), mediante el contrato preparatorio de compromiso de contratar del 02-01-2012; sin embargo, ello no es correcto, toda vez que, conforme al Art. 1414° del Código Civil lo que existió es un compromiso de las partes a celebrar en el futuro el contrato definitivo, hecho que no ha sucedido en el presente caso, por tanto, la señora TEODOSIA CHÁVEZ no ha perdido la calidad de propietaria del bien.

En cuanto a las causales de objeto física y jurídicamente imposible, y fin ilícito, tampoco se advierte en el presente caso, por cuanto la demandada no ha perdido la calidad de propietaria del inmueble conforme a lo ya expuesto. En este sentido, precisa que los argumentos de la demanda, respecto a que aún estaba vigente el periodo de dos años del contrato preparatorio a cuyo término se debía celebrar la compra venta definitiva y que TEODOSIA CHÁVEZ se había obligado expresamente en dicho contrato a no vender o transferir el inmueble, sirven para aplicar las reglas de inexecución de obligaciones, conforme al Art. 1418° del Código Civil, pero no para declarar la nulidad de acto jurídico.

Sobre la causal de simulación absoluta, si bien los hechos invocados por el accionante, tales como: i) que los demandados suscribieron la escritura pública de compra venta del inmueble el 27-12-2013, cuando aún estaba vigente el periodo de dos años según lo pactado en el contrato preparatorio; ii) que TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA se había obligado expresamente en el referido contrato preparatorio a no vender o transferir el inmueble; iii) que tanto la vendedora



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA y el comprador CARLOS ALBERTO CHÁVEZ son madre e hijo respectivamente; iv) que no se ha acreditado el pago real de precio fijado a favor de la vendedora (S/. 7,000.00); y v) que el precio de la compra venta es muy inferior al fijado antes en el contrato preparatorio (US\$ 10,000.00); podrían arribar a la conclusión de la celebración de un acto simulado, esto es, la apariencia de celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente la voluntad de hacerlo, sin embargo, se concluye que esto no ocurre, toda vez que el inmueble luego fue transferido por el comprador a terceros mediante escritura pública del 29-10-2016 e inscrito en el Asiento 00003 de la Partida N° P01166680. Por tanto, la pretensión principal de la demanda debe ser declarada infundada. Finalmente, sobre la pretensión accesoria de ordenar la cancelación del Asiento 00002 de la Partida N° P01166680 del Registro de Propiedad Inmuebles de Lima, no habiéndose amparado la pretensión principal corresponde también desestimarse.

Cuarto: Del escrito de apelación (Expresión de agravios).-

JOHNNY PAULINO COAGUILA YANAC apela la sentencia, señalando que no comparte el razonamiento expuesto en la sentencia, pues insiste en que el acto jurídico cuestionado y que fue celebrado el 27-12-2013 adolece de nulidad por las causales previstas en los incisos 1, 3, 4 y 5 del At. 219° del Código Civil (falta de manifestación de voluntad, objeto es física o jurídicamente imposible, y por simulación absoluta). Precisa que hay falta de manifestación de voluntad debido a que cuando se celebró el acto jurídico sub materia, la vendedora (TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA) carecía de falta de legitimidad para vender, al no ser propietaria del inmueble en virtud del "contrato preparatorio de compromiso de contratar" que celebró ésta con el recurrente de fecha 02-01-2012, además, la vendedora estaba impedida de vender por mandato imperativo del mismo contrato preparatorio (cláusula sexta). Asimismo, dado que la demandada TEODOSIA CHÁVEZ ha transferido un inmueble que ya era propiedad del recurrente en virtud al antes citado contrato preparatorio, el acto juicio en cuestión también es nulo por objeto jurídicamente imposible, además de que estaba impedida de vender dicho bien por los acuerdos de contrato preparatorio. Por otro lado, el recurrente dice haber adquirido el inmueble a través del citado contrato preparatorio el 02-01-2012, por lo que, el acto jurídico cuestionado va en contra de los derechos contractuales, de propiedad y las normas penales que tipifican el delito de estelionato, por lo que, se ha configurado la causal de fin ilícito. Finalmente, refiere que el acto jurídico submateria contiene una simulación absoluta, puesto que ha sido



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

celebrado para engañar a terceros, pretendiendo desconocer que en aquella fecha (27-12-2013) estaba vigente el contrato preparatorio celebrado por la vendedora y el recurrente, donde ésta se obligó a no vender o transferir el inmueble sub materia hasta el 01-01-2014, mas aún si la transferencia lo hizo en favor de su propio hijo, ambos viviendo en el mismo domicilio, el precio es muy menor al pactado en el contrato preparatorio y no hay prueba real de pago; situaciones que dice no han sido consideradas ni analizadas debidamente por la Juez del proceso al momento de emitir sentencia.

Quinto: Marco Legal y jurisprudencial.-

Código Civil

Art.140º: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:*

- 1.- *Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.”*
- 2.- *Objeto física y jurídicamente posible.*
- 3.- *Fin lícito.*
- 4.- *Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.*

Art. 219º: *“El acto jurídico es nulo:*

- 1.- *Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.*
- (...) 3.- *Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.*
- 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”*

Art.1414º: *“Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”*

Art. 1418º: *“La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a:*



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

1.- *Exigir judicialmente la celebración del contrato.*

2.- *Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.*

En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios”.

La Corte Suprema, en la Casación 3098-2011- Lima (30-07-2012), ha dicho que en relación a la venta de bien ajeno *“deben distinguirse claramente dos situaciones específicas: a) cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador como prescribe el Art. 1537° del Código Civil, concordante con el Art. 1409° inciso 2 del mencionado Código; y, b) cuando se vende como propio lo que es ajeno, en este último caso el acto no puede reputarse válido y eficaz puesto que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197° inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al orden público”.*

Casación 443-2014 – Lima (13-01-2015), citando a las Casaciones N° 3041-2008 - Puno y 1332-2009 -Cajamarca, ha manifestado que *“aun cuando el artículo 1409° del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula, por contener un objeto jurídicamente imposible”.*

Casación 3254-2012 - Lima (16-08-2013) *“(…) Se tiene por falta de manifestación de voluntad: i) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; ii) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; iii) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses;*



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

b) En caso de que la misma no demuestre la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado, además, c) En caso que exista disenso entre las partes; y iv) Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto. (...)

Casación 2729-2017 – Arequipa (13-03-2019), señala: *“No ha operado la causal denunciada puesto que no se ha logrado acreditar los presupuestos de la simulación absoluta, esto es, falsa apariencia, concertación de los demandados y propósito de engaño, que la demandante pretende acreditar los mismos, fundamentando la convergencia de indicios concurrentes, tales como: a) La amistad alegada entre la vendedora codemandada y la compradora y el hecho de haber trabajado juntas; y b) Que el precio no corresponde con el valor real del inmueble; circunstancias que no pueden llevar a concluir que la compradora tenía conocimiento de la situación de la vendedora o que estaba en la posibilidad de conocerlas”.*

Sexto: Análisis.-

En esencia, para JOHNNY PAULINO COAGUILA YANAC el acto jurídico contenido en la escritura del 27-12-2013 es nulo pues estaba vigente el plazo de 2 años para celebrar el contrato definitivo de compra venta, fijado en el Contrato Preparatorio del 02-01-2012, donde TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA VDA. DE ORTIZ se obligó a no transferir el bien, a pesar de lo cual lo hizo a favor de su hijo CARLOS ALBERTO CHÁVEZ por el precio de S/ 7, 000. 00, no habiendo prueba de haberse cancelado realmente.

Sétimo: Por su lado, para los demandados el contrato del 27-12-2013 es válido pues la venta la realizó quien figuraba en registros públicos como propietaria y en todo caso el Contrato Preparatorio del 02-01-2012 es irregular, pues entre otras cosas allí aparece una firma a ruego de JULIO CÉSAR ALZAMORA CASTILLO, supuestamente a favor de TEODOSIA CHÁVEZ, pero que en verdad defiende los intereses de JOHNNY COAGUILA, ya que incluso se apersonó como su abogado; además, en todo caso dicho contrato también incluyó el pago de S/ 400.00 mensuales por concepto de alquiler que el demandante dejó de cancelar, por lo que éste quedó resuelto.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Octavo: A folios 11 -13 y 162 -165 figura la Partida P01166680 donde consta que el inmueble sublitis estuvo inscrito a favor de TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA (Asiento 00001) hasta que se inscribió la escritura de compraventa del 27-12-2013 (materia de nulidad) a favor de CARLOS ALBERTO CHÁVEZ (Asiento 00002), quien a su vez lo transfirió por escritura del 29-10-2016 a favor de SARA MABEL CLAROS ARMAS, MANUEL ALBERTO y MARÍA SOCORRO RODRÍGUEZ VILLAFANI (Asiento 00003). Si bien el Contrato Preparatorio se refiere a un inmueble signado como Lote 7 de la Manzana B2, en el mismo contrato se señala que está inscrito en la Partida P01166680, por lo que estamos hablando del predio del cual era propietaria registral doña TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA.

Noveno: Conforme al Art. 1414° del Código Civil y los términos del contrato de fecha 02-01-2012, TEODOSIA CHÁVEZ HUERTA DE ORTIZ en ese entonces titular registral del inmueble inscrito en Partida P01166680, suscribió con el demandante un contrato de compromiso de venta, es decir, en virtud de dicho contrato no se transfirió el inmueble en favor del demandante, es decir, la señora TEODOSIA CHÁVEZ a pesar de ese contrato seguía siendo propietaria del inmueble, quedando desvirtuada así, la versión del recurrente de que ésta con el acto jurídico cuestionado del 27-12-2013 transfirió en favor de su hijo el inmueble cuando ya no era propietaria.

Décimo: Según se advierte del contrato cuya nulidad se pretende se verifica que la señora TEODOSIA CHÁVEZ de forma manifiesta y libre ha expresado su voluntad de transferir el inmueble de su propiedad inscrito en Partida P01166680 en favor de CARLOS ALBERTO CHÁVEZ, no conociéndose algún agente o circunstancia externa que haya influido en la suscripción del contrato manipulando la verdadera voluntad de las partes contratantes. Precisándose que como se ha dicho a pesar de haber suscrito con el recurrente un contrato de compromiso de venta del inmueble, la vendedora no perdió su condición de propietaria, por tanto, no se ha configurado la causal de falta de manifestación de voluntad del agente.

Decimoprimer: Conforme a la Casación 443-2014 – Lima (13-01-2015), cuando alguien vende un bien ajeno como suyo y el comprador tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien (teoría planteada por el



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

accionante), dicha venta es nula, por contener un objeto jurídicamente imposible. Asimismo, en la Casación 3098-2011- Lima (30-07-2012), ha señalado que una situación en que se configura la nulidad de acto jurídico por fin ilícito es cuando se vende como propio lo que es ajeno (teoría planteada por el accionante), pues nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene, además porque la venta de bien ajeno está tipificada como delito perseguible de oficio en el artículo 197º inciso 4 del Código Penal por tanto en este último caso estamos ante un acto o negocio jurídico con causa ilícita por ser contrario a las normas que interesan al orden público; sin embargo, esos supuestos no ocurren en el presente caso, puesto que como se ha dicho líneas arriba, la vendedora era propietaria al momento de la transferencia (27-12-2013), es decir, no ha transferido un bien ajeno como erróneamente sostiene el recurrente, por tanto, tampoco es nulo el acto jurídico cuestionado por dichas causales.

Decimosegundo: Según la Casación 2729-2017 – Arequipa (13-03-2019), los presupuestos de la simulación absoluta, es la falsa apariencia, concertación de los demandados y propósito de engaño. En el presente caso, el recurrente no ha demostrado que el acto jurídico que cuestiona sea una falsa apariencia, es decir, que a pesar de haber transferido a CARLOS ALBERTO CHÁVEZ la señora TEODOSIA CHÁVEZ siga teniendo el dominio del bien, tanto más, si luego de casi 3 años el bien fue transferido a terceras personas (29-10-2016 a favor de SARA MABEL CLAROS ARMAS, MANUEL ALBERTO y MARÍA SOCORRO RODRÍGUEZ VILLAFANI).

Decimotercero: Tampoco se ha acreditado que ambos hayan concertado para perjudicar al demandante, pues aún cuando el comprador es hijo de la vendedora, dicha relación por sí sola no implica que éste haya conocido del contrato que tiene el recurrente. Asimismo, nuestra economía existe libertad de mercado, no existe precios mínimos ni fijos de venta en los inmuebles, por lo que, conforme a la casación citada, el precio de venta que el recurrente dice ser mucho menor al que se pactó en su contrato de compromiso de venta, tampoco constituye una circunstancia que lleve a concluir que el comprador tenía conocimiento de la situación de la vendedora o que estaba en la posibilidad de conocerlas. Sobre el pago real del precio, según la cláusula tercera de la escritura pública, refiere que fue cancelado al contado y en efectivo a la firma de la minuta, no existiendo indicios que conlleven a concluir que ello no ocurrió.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Decimocuarto: Finalmente, si bien como dice el recurrente en el contrato Preparatorio del 02-01-2012 la señora TEODOSIA CHÁVEZ se obligó frente al él a no vender o transferir el inmueble, sin embargo, ello no constituye un impedimento para que ella pueda vender a otras personas, pues seguía siendo propietaria y en la medida que el contrato preparatorio no fue publicitado a nivel registral no puede ser oponible a terceros. Por ende, con estas conclusiones ya no es relevante evaluar la intervención del testigo a ruego JULIO CÉSAR ALZAMORA CASTILLO y el pago de S/ 400. 00 señalado en el contrato del 02-01-2012, pues estamos reconociendo la autenticidad del contrato preparatorio y su vigencia al 27-12-2013.

Decimoquinto: Al margen del ello, es innegable que el hecho de que la señora TEODOSIA CHÁVEZ no haya cumplido con los términos contractuales en las que ella se obligó en el contrato preparatorio, le haya causado perjuicio al recurrente en el aspecto económico y las expectativas que haya podido tener con la compra venta que no se llegó a concretar; sin embargo, en el escenario descrito, el actor ha tenido expedito su derecho a pedir la indemnización respectiva conforme al Art. 1418° del Código Civil.

Decimosexto: Conclusión.-

En consecuencia, conforme se ha verificado, en el presente caso no se ha configurado ninguna de las causales de nulidad invocadas en la demanda, por lo que, no habiéndose acreditado la pretensión de la demanda, esta resulta infundada, por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada.

DECISIÓN:

Por lo que en aplicación de los Art. 122°, 200°, 373° y 383° del Código Procesal Civil, los integrantes de la Sala Civil del Distrito Judicial de Puente Piedra – Ventanilla, **RESUELVEN:**

CONFIRMAR la sentencia (Resolución 47) del 31 de Marzo del 2021, emitida por la Juez del 2° Juzgado Civil de Ventanilla, por la que se declara Infundada la demanda; con lo demás que contiene. NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVANSE oportunamente los actuados al Juzgado de origen.-

HURTADO POMA

LLANOS LAURENTE

PAJUELO CABANILLAS