



(Sentencia de vista)

Expediente : 00255-2015-0-1018-JM-CI-01.

Demandante : Aurelia Franco Quispe.

Demandado : Julio César Ccorimanya Calcín.

Materia : Nulidad de acto jurídico.

Procedencia : Juzgado Civil de Santiago.

RAZÓN

La Sentencia de Vista recaído en el **Expediente N° 00255-2015-0-1018-JM-CI-01**, es aquella conformada por el voto de los señores Jueces Superiores Murillo Flores y Gutiérrez Merino, que hacen resolución conforme a lo dispuesto por el artículo 144 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, modificado por la Ley N° 31591. Así mismo, se adjunta el voto singular del señor Juez Superior Murillo Flores y el voto emitido el señor Juez Superior Pereira Alagón.

Resolución N° 62

Cusco, 19 de mayo de 2023.

VISTO: El presente proceso venido en grado de apelación de sentencia.

1. DE LA RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:

Es materia de apelación, la sentencia contenida en la resolución N° 52 de 31 de agosto de 2022 (folio 637), que resuelve declarar:

“1. INFUNDADAS las pretensiones interpuestas por AURELIA FRANCO QUISPE contra JUAN GRANADA CALACHAHUIN y la sociedad conyugal conformada por JULIO CESAR CCORIMANYA CALCIN Y ANA MARIA AMPUERO ZARATE, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO de la compraventa de acciones y derechos de inmueble urbano otorgado por don Juan Granada Calachauin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcín y Ana María Ampuero Zarate, así como del documento contenido en la escritura pública Nro. 3464 de fecha 14 de noviembre 2014 y accesoriamente se disponga la nulidad y la cancelación de las inscripciones que haya generado o genere en los Registros Públicos el acto jurídico mencionado. Con costos y costas a cargo de la parte demandante.

2. PRECISAR que no corresponde declarar la nulidad manifiesta de actos jurídicos en el presente caso, conforme a lo precisado en los fundamentos 9 a 12.5 de esta sentencia.



3. *DISPONER que una vez quede consentida o ejecutoriada la presente sentencia se REASIGNE el proceso a la secretaria de ejecución” (sic).*

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA IMPUGNACIÓN.

A folios 664 y siguientes, obra el recurso de apelación presentado por la abogada de Aurelia Franco Quispe, quien pretende se declare la nulidad y/o revocatoria de la sentencia. Invoca, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La sentencia no ha negado ni descartado fáctica ni jurídicamente que adquirió la propiedad del inmueble el 17 de octubre del 2014.
- El acto jurídico cuya nulidad que pretende es sobre bien ajeno.
- Interpretación errónea del inciso 1 del artículo 219 del Código Civil.

3. ANÁLISIS DE LA SALA SUPERIOR.

3.1. En este caso hay que tener presente que existen 2 actos jurídicos:

- i Compra venta del codemandado Juan Granada Calachauin (vendedor) a favor de Aurelia Franco Quispe (demandante) en fecha 17 de octubre de 2014, por documento privado.
- ii Compra venta del codemandado Juan Granada Calachahuin (vendedor) a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio César Ccorimanya Calcina y Ana María Ampuero Zárate (codemandados) en fecha 14 de noviembre de 2014, por Escritura Pública.

Ambos actos jurídicos se refieren al mismo bien inmueble, ubicado en el Lote A-17, de la APV Villa Las Rocas, distrito de Poroy, Cusco; el cual - al menos de autos- no tiene inscripción registral (solo existe inscripción registral del predio matriz).

3.2. Entonces, en síntesis, se están enfrentado un documento privado más antiguo versus otro documento privado de fecha cierta y más reciente, sobre un mismo inmueble (derecho real de propiedad).

A criterio de esta Sala, la primera venta (del 17 de octubre de 2014) no puede asumirse como un acto de disposición o transferencia del inmueble, porque el propio documento refiere que el monto de dinero otorgado en dicha ocasión obedece a un “pago a cuenta de precio de



compraventa”. Además, que se trata de un simple documento que no tiene fecha cierta e indubitable, ya que no se ha realizado ante presencia de Notario. Por consiguiente, para esta Sala Superior, en este documento no se produjo acto de disposición ni transferencia alguna.

En cambio, el documento otorgado a favor de la sociedad conyugal César Ccorimanay Calcina y Ana María Ampuero Zárate) habría que decir que sí se trata de un documento de fecha cierta, pues está contenido en una Escritura Pública ante notario.

- 3.3. Siendo ello así, debe presumirse la buena fe del acto jurídico contenido en el referido instrumento notarial, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Notariado (Decreto Legislativo 1049). Y, por consiguiente, considerar que en este acto jurídico sí se realizó una disposición o transferencia de inmueble.

En esa línea de ideas, corresponde a la parte demandante la carga de la prueba de que el acto jurídico del 14 de noviembre de 20214, contenido en la Escritura Pública, adolece de vicio alguno. Específicamente, las cuales de nulidad previstas en los incisos 1, 3, 4 y 8; según se determinó en la Resolución 28 del 22 de octubre de 2018 que fijó los puntos controvertidos.

No obstante ello, la parte demandante -más que cuestionar los probables vicios de nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública- lo que hace es pretender mostrar que su “compraventa” tiene más derecho por ser de fecha más antigua.

Y, en base a ello, la parte demandante no logra acreditar los probables vicios de nulidad del acto jurídico cuestionado. Menos aún cuando, por las razones ya explicadas, se ha considerado que el documento que tiene a su favor la parte demandante no puede ser considerado como un acto de disposición o transferencia.

Por tal razón, la demanda resulta infundada y la sentencia merece ser confirmada

- 3.4. Como cuestión final, habría que decir que lo señalado por el juzgado en sus considerandos 9 al 12.5 (en el que descartó la posibilidad de declarar la nulidad manifiesta de los actos jurídicos relacionados el presente caso) en nada desvirtúan el análisis de esta Sala Superior.

Y, también como cuestión final, hay que descartar que se esté ante un caso de ineficacia (y no de nulidad de acto jurídico) porque la primera “venta” (en documento privado y a favor de la demandante) -a criterio de



esta Sala y por las razones ya esbozadas- no existe. Y, se reitera, solo es válida la Escritura Pública celebrada entre los codemandados.

4. **DECISIÓN:**

Por estos fundamentos la Sala Civil de la Corte Superior de Cusco, **RESUELVE:**

4.1. **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución N° 52 de 31 de agosto de 2022 (folio 637), que resuelve declarar:

“1. INFUNDADAS las pretensiones interpuestas por AURELIA FRANCO QUISPE contra JUAN GRANADA CALACHAHUIN y la sociedad conyugal conformada por JULIO CESAR CCORIMANYA CALCIN Y ANA MARIA AMPUERO ZARATE, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO de la compraventa de acciones y derechos de inmueble urbano otorgado por don Juan Granada Calachauin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcín y Ana María Ampuero Zarate, así como del documento contenido en la escritura pública Nro. 3464 de fecha 14 de noviembre 2014 y accesoriamente se disponga la nulidad y la cancelación de las inscripciones que haya generado o genere en los Registros Públicos el acto jurídico mencionado. Con costos y costas a cargo de la parte demandante (...)”

4.2. Y, lo devolvieron. **T.R. y H.S.**

s.s.

MURILLO FLORES
(Firma digital)

GUTIÉRREZ MERINO
(Firma digital)



**VOTO SINGULAR EMITIDO POR EL SEÑOR JUEZ SUPERIOR MURILLO
FLORES**

Si bien estoy de acuerdo con el voto en discordia, emitido por el señor Juez Superior Franklin Gregorio Gutiérrez Merino; con el debido respeto de mis colegas, el Juez Superior que suscribe, va a emitir un **VOTO SINGULAR**, a fin de exponer aquellos fundamentos que considero, debe contener el voto en referencia.

I. FUNDAMENTOS:

1. Aurelia Franco Quipe interpuso demanda contra Juan Granada Calachahuin y la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcin y Ana Maria Ampuero Zarate, pretendiendo la nulidad de acto jurídico y el documento que lo contiene, respecto del documento de compraventa de acciones y derechos de inmueble urbano otorgado por don Juan Granada Calachahuin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcin y Ana Maria Ampuero Zarate conformado por la escritura pública Nro. 3464 de fecha 14 de noviembre de 2014, y como pretensión accesorias se disponga la nulidad y la cancelación de las inscripciones que haya generado en los registros públicos (folios 23-33).
2. Realizado el trámite correspondiente, se emitió la sentencia contenida en la Resolución N° 52, de 31 de agosto de 2022, que declaró infundadas las pretensiones postuladas por la actora.
3. La decisión anterior fue impugnada por la demandante, solicitando que la decisión anterior, sea declarada nula o sea revocada.
4. Ahora bien, de la revisión del proceso y lo actuado, se advierte que, existen dos actos jurídicos de compra venta respecto del predio ubicado en el Lote A-17 de la APV Villa Las Rocas del distrito de Poroy, de la provincia y departamento de Cusco, la primera celebrada entre Juan Granada Calachahuin a favor de Aurelia Franco Quispe, mediante documento privado el 17 de octubre de 2014, la segunda celebrada entre Juan Granada Calachahuin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcin y Ana María Ampuero Zarate, mediante escritura pública el 14 de noviembre de 2014.
5. Bajo ese contexto, la demandante funda su derecho de propiedad en la compra venta celebrada mediante documento privado el 17 de octubre de 2014, por otro lado, existe una escritura pública de compra venta, celebrada entre Juan Granada Calachahuin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcin y Ana María Ampuero Zarate, de fecha 14 de noviembre de 2014.
6. Es decir, nos encontramos frente a un caso de confluencia de acreedores sobre un mismo bien (Lote A-17 de la APV Villa Las Rocas del distrito de



Poroy, de la provincia y departamento de Cusco) por existir diversos compradores y a quienes el vendedor se ha obligado a entregarlos.

7. Bajo ese contexto, el artículo 1135 del Código Civil, establece:

“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 cierta más antigua.”.

Adviértase que, el precitado artículo regula el caso de concurrencia de acreedores, estableciendo los siguientes supuestos: i) si hay derecho inscrito sobre el inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; ii) en defecto de inscripción se prefiere al acreedor que tenga documento fecha cierta más antigua; y, iii) en defecto de inscripción y de documento de fecha cierta, se prefiere a quien tenga el título de fecha más antigua.

8. Teniendo en cuenta el artículo 1135 del Código Civil y los hechos descritos en el considerando 4, es que los hechos descritos en la demanda se subsumen el segundo supuesto, por cuanto, la segunda compra venta celebrada en el vendedor y la sociedad conyugal, contiene una fecha cierta al estar contenida en una escritura pública, mientras que la primera, sin negar su existencia, se encuentra en un documento privado.
9. Por lo que, la sociedad conyugal demandada, que ahora se encuentra en posesión del bien inmueble materia de litis, tiene preferencia de derechos reales frente a la demandante, debiendo desestimarse la demanda, sin perjuicio de que inicie las acciones legales correspondientes contra el vendedor.
10. Finalmente, es menester mencionar que, si bien el artículo 949 del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, inclusive de manera verbal, sin embargo, en los casos en que confluyan diversos acreedores del mismo bien, los cuales son excluyentes entre sí, es que la legislación debe optar por dar prevalencia a algunos de los títulos por los cuales se concurre en acreencia, que en el presente caso se esboza en el considerando anterior.
11. Por las razones expuestas, corresponde confirmar la sentencia apelada,

Cusco, 26 de mayo de 2023

Luis Fernando Murillo Flores
Juez Superior



VOTO EMITIDO POR EL SEÑOR JUEZ SUPERIOR PEREIRA ALAGÓN

VISTO el presente proceso venido en grado de apelación de sentencia.

2. DE LA RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:

Es materia de apelación, la sentencia contenida en la resolución N° 52 de 31 de agosto de 2022 (folio 637), que resuelve declarar:

- “1. INFUNDADAS las pretensiones interpuestas por AURELIA FRANCO QUISPE contra JUAN GRANADA CALACHAHUIN y la sociedad conyugal conformada por JULIO CESAR CCORIMANYA CALCIN Y ANA MARIA AMPUERO ZARATE, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO de la compraventa de acciones y derechos de inmueble urbano otorgado por don Juan Granada Calachauin a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Ccorimanya Calcin y Ana María Ampuero Zarate, así como del documento contenido en la escritura pública Nro. 3464 de fecha 14 de noviembre 2014 y accesoriamente se disponga la nulidad y la cancelación de las inscripciones que haya generado o genere en los Registros Públicos el acto jurídico mencionado. Con costos y costas a cargo de la parte demandante.*
- 2. PRECISAR que no corresponde declarar la nulidad manifiesta de actos jurídicos en el presente caso, conforme a lo precisado en los fundamentos 9 a 12.5 de esta sentencia.*
- 3. DISPONER que una vez quede consentida o ejecutoriada la presente sentencia se REASIGNE el proceso a la secretaria de ejecución” (sic).*

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA IMPUGNACIÓN.

A folios 664 y siguientes, obra el recurso de apelación presentado por la abogada de Aurelia Franco Quispe, quien pretende se declare la nulidad y/o revocatoria de la sentencia, en mérito a los fundamentos contenidos en dicho escrito.

3. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA

- 3.1 Conforme establece el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene como objeto que el órgano jurisdiccional superior en grado examine lo resuelto por el juez del proceso, a efectos de anular o revocar, total o parcialmente la resolución que causa agravio al apelante. Ello es concordante con el artículo 139 inciso 6) de nuestra Constitución Política, que prevé la pluralidad de instancias como principio de la función jurisdiccional.
- 3.2 En el caso de autos, Aurelia Franco Quispe interpone demanda de **nulidad** de acto jurídico de compraventa de derechos y acciones de inmueble urbano, contenida en la escritura pública de 14 de noviembre de 2014, otorgada por Julio César Ccorimanya Calcin y Ana María Ampuero Zárate, y, accesoriamente, pretende la nulidad y cancelación de

los asientos registrales que haya generado en Registros Públicos (folio 23).

- 3.3 De los fundamentos de la demanda se tiene que, por documento de 17 de octubre de 2014, la actora adquirió del demandado Juan Granada Calachahuín el lote A-17, ubicado en la asociación pro vivienda Villa Las Rocas, del distrito de Poroy, inmueble que venía poseyendo dos años antes como negocio de venta de leña. Un mes después, esto es, el 14 de noviembre de 2014, el demandado Juan Granada Calachahuín (**quien ya no era propietario**), celebró **una segunda venta del mismo lote** a favor de la sociedad conyugal demandada, ante el notario Néstor Dionicio Villanueva Sánchez de Sicuani, documento del que se pretende su nulidad. Está acreditada que la adquisición de la actora es anterior a la de los demandados.
- 3.4 En la compraventa de 14 de noviembre de 2014, Juan Granada Calachahuín, resulta ser un tercero no propietario, por lo que no tiene capacidad para manifestar su voluntad para transferir o disponer de un inmueble que no le pertenece, por lo que, en el acto jurídico cuestionado es nulo por falta de manifestación de voluntad y objeto jurídicamente imposible, por las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil.
- 3.5 Atendiendo a la posición jurídica de las partes, resulta conveniente que en el escenario en el que nos encontramos, se tenga en cuenta la consideración siguiente de la Corte Suprema:
- En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, *per se*, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues (...) los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias (Cas. 443-2014, Lima)¹.
- 3.6 Dentro de este marco, resulta igualmente oportuno referir que una de las características de la ineficacia de acto jurídico, consiste en que *quien dispone, transfiere, grava o en general afecta un derecho de tercero sin asentimiento o sin autorización del verdadero titular del derecho carece de legitimidad –falta de poder de disposición– para hacerlo*. Ello implica que el ordenamiento jurídico no permite que el acto jurídico celebrado produzca efectos jurídicos en la esfera jurídica del verdadero titular

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de diciembre de 2015.

porque no tenía poder de disponer, transferir, gravar o afectar un derecho. En nuestro Código Civil tenemos, entre otros, los siguientes casos de ineficacia: **i)** el representante sin autorización; y **ii)** el vendedor o quien dispone sin autorización del verdadero titular.

Estos sujetos no tienen legitimidad para afectar derechos, es decir, no son titulares del derecho y, por lo tanto, no pueden transferirlo, afectarlo o hacerse de ellos. Los actos jurídicos celebrados no afectarán jurídicamente a los verdaderos titulares de los derechos. Ellos serán inoponibles. Es decir, tales actos no producirán efectos jurídicos en el verdadero titular del derecho.

- 3.7 Efectuadas estas precisiones, en el presente caso correspondería revocar la sentencia y, reformándola declarar la demanda improcedente por cuanto no estamos ante una nulidad de acto jurídico, sino, una ineficacia del acto jurídico. Sin embargo, nos apoyaremos en una casación para **anular todo lo actuado, hasta el estado de calificarse nuevamente la demanda, para que esta sea replanteada.**

Décimo Tercero: [...] el Colegiado considera que constituye un ejercicio lícito del *iura novit curia* entender que la demanda es una de ineficacia de acto jurídico y no de nulidad, debiendo precisar, además, que la ineficacia es una solución menos extrema y menos gravosa que la otra, pues genera que el acto jurídico no tenga efectos solamente inter partes, de manera que no se estaría causando ningún perjuicio al demandado, debiendo anularse todo lo actuado y reponer el proceso al momento de la calificación de la demanda para que el juez la encause, como corresponde, y de esta forma el demandado puede ejercer su derecho de defensa con todas las garantías que le franquea la ley” (Casación 953-2010, Cusco).

La sentencia citada, en su parte resolutive expresa:

ORDENARON que el Juez de primera instancia califique la demanda con arreglo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente sentencia.

- 3.8 Constatado todo ello, y ante la evidencia que en el presente caso no estamos ante un supuesto de nulidad de acto jurídico (patrimonial), sino ante uno de ineficacia, por ausencia de legitimidad para contratar, dado que, el verdadero propietario, hoy demandante, puede confirmar la venta y que **la disposición de un bien ajeno no es nula de puro derecho**, razón por la que debemos anular la sentencia, al ser incongruente con los hechos expuestos (razonar en función de nulidad), cuando los hechos denotan un supuesto de ineficacia, hasta el momento de que el juez califique la demanda.



3.9 Además, al amparo del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez **debe** aplicar el derecho que corresponde al proceso, aunque no haya sido invocada o lo haya sido erróneamente, como en el caso de autos.

4. **DECISIÓN:**

Por estos fundamentos la Sala Civil de la Corte Superior de Cusco, **RESUELVE:**

Declarar NULA la sentencia contenida en la resolución N° 52 de 31 de agosto de 2022 (folio 637), que resuelve declarar: “1. *infundadas las pretensiones interpuestas por aurelia franco quispe contra juan granada calachahuin y la sociedad conyugal conformada por julio cesar ccorimanya calcin y ana maria ampuro zarate, sobre nulidad de acto jurídico de la compraventa de acciones y derechos de inmueble urbano otorgado por don juan granada calachahuin a favor de la sociedad conyugal conformada por julio cesar ccorimanya calcin y ana maria ampuro zarate, así como del documento contenido en la escritura pública nro. 3464 de fecha 14 de noviembre 2014 y accesoriamente se disponga la nulidad y la cancelación de las inscripciones que haya generado o genere en los registros públicos el acto jurídico mencionado. con costos y costas a cargo de la parte demandante (...)*”, con lo demás que contiene. Y, **RENOVANDO** el acto procesal viciado **ORDENARON**, que el juez de primera instancia vuelva a calificar la demanda atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente resolución y otorgar a la parte demandante un plazo judicial para que replantee la demanda, de ser el caso. Y los devolvieron. **T.R. y H.S.**

s.s.

YURI JHON PEREIRA ALAGÓN

Juez Superior Titular