



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

EXPEDIENTE : 00242-2011-0-0501-JR-CI-02.
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.
DEMANDADO : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS OLIVOS.
DEMANDANTE : YANETH LUCY PAUCAR PIZARRO.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 69

Ayacucho, trece de diciembre
de dos mil veintitrés. –

VISTOS: En audiencia de apelación, con intervención del abogado de la demandante, desarrollado vía plataforma *Google meet*; interviniendo como ponente el Juez Superior Julio Cesar Orellana Huamanñahui y,

CONSIDERANDO:

I. DE LOS PROCESOS ACUMULADOS:

Mediante resolución N° 46, que obra a folios 666, se decreta la acumulación del expediente civil N° **276-2011** (seguido por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro), al expediente civil N° **242-2011** (seguido por Yaneth Lucy Paucar Pizarro contra el Presidente de la Asociación de Vivienda Los Olivos, Wilmer Rivera Fuentes Graciela Mendoza Bellido).

II. ANTECEDENTES:

Respecto al expediente N° 242-2011-JR-CI

2.1. Es pertinente, indicar que Yaneth Lucy Paucar Pizarro¹ interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico a efecto de que se declare la

¹ Mediante escrito de fecha seis de mayo de dos mil once, que obra a folios 25 y subsanado por escrito de fecha veintisiete de mayo de dos mil once, que obra a folios 38.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

nulidad de la escritura pública de transferencia de dominio y propiedad, en calidad de adjudicación, otorgada por el Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda Los Olivos a favor de Graciela Mendoza Bellido con fecha 19 de diciembre de 2003, respecto del inmueble ubicado en la Habilitación Urbana de la Asociación de Vivienda "Los Olivos", Manzana G, lote 19, invocando para ello los numerales 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil y en forma accesoria solicita la cancelación de la partida registral N° 11004758.

- 2.2.** Por su parte, la demandada Graciela Mendoza Bellido contesta² la demanda, indicando que es propietaria registral del bien inmueble, habiendo adquirido el mismo de forma regular e inscribirlo ante Registros Públicos; asimismo, refiere que nunca tuvo conocimiento que el bien inmueble había sido adjudicado a las personas de Máximo Cruz La Rosa y Paulina Yaranga Lapa, tampoco sobre la transferencia realizada por estos a favor de Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Yucra ni sobre la transferencia a favor de la demandante; finalmente indica que jamás compró un bien ajeno, y que, es al demandante quien en el año 2010 compró un bien que ya se encontraba inscrito en registros públicos a nombre de la demandada.
- 2.3.** Por otro lado, en el presente expediente, la demandada Graciela Mendoza Bellido interpone reconvenición³ de nulidad de acto jurídico contra la demandante Yaneth Lucy Paucar Pizarro solicitando que se declare la nulidad de la escritura pública de fecha 27 de octubre de 2010, celebrada entre la demandante y sus transferentes Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra que contiene la compraventa a favor de la demandante respecto del inmueble ubicado en la Habilitación Urbana de la Asociación de Vivienda "Los Olivos", Mza. G, lote 19, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, porque su fin es ilícito y por el artículo V del Título Preliminar del Código

² Mediante escrito de fecha nueve de junio de dos mil once, obrante a folios 120.

³ Que obra a folios 120 de autos.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

Civil, contenidos en los numerales 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

Respecto al expediente N° 276-2011-JR-CI (acumulado)

- 2.4.** Graciela Mendoza Bellido mediante escrito de fecha 24 de mayo del 2011⁴, interpone demanda sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad a fin de que se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en el Lote 19, Mza. "G" de la Asociación de vivienda "Los Olivos", distrito de San Juan Bautista, y se declare el mejor de propiedad a fin de que se le reconozca como única propietaria del citado inmueble, argumentando en concreto que, por escritura pública de transferencia de dominio y propiedad de fecha 19 de diciembre de 2003, le fue otorgada en adjudicación por la Asociación de vivienda "Los Olivos", el lote 19 de la Mza. G, de 228.54 m², el cual fue inscrita en la Partida N° 11004758 de los Registros Público de Ayacucho, bien inmueble que se encuentra posesionado por la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, indicando que tiene un documento que avala una supuesta compraventa realizada a su favor por Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra de fecha 27 de octubre de 2010; asimismo, indica que la demandada aprovechando su ausencia por razones de trabajo, tomó posesión de manera ilegal del referido inmueble el 16 de abril del 2011 del inmueble sub litis.
- 2.5.** Por su parte Yaneth Lucy Paucar Pizarro, mediante escrito de fecha 15 de agosto del 2011⁵ contesta, la demanda, argumentando en concreto que desconocía que la demandante había suscrito una escritura de adjudicación y que esta se haya inscrito en registros públicos, ya que toma conocimiento de dicho hecho con posterioridad a la compraventa efectuada a su favor por los señores Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra, asimismo, indica que los vendedores siempre ejercieron la

⁴ Que obra a folios 428 y siguientes.

⁵ Que obra a folios 458 y siguientes de autos.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

posesión del predio, por ello cuando realizó la compraventa a su favor, en el mes de noviembre de 2010, los vendedores le entregaron la posesión y una vez en dicho inmueble procedió a solicitar la instalación de los servicios básicos; finalmente, señala que existe tracto sucesivo en su transferencia, debido a que mediante escritura pública de fecha 19 de octubre de 1999, el lote 19 de la Mza. G, fue otorgado en adjudicación con independización por el Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda Los Olivos a favor de Máximo Cruz La Rosa y Paulina Yaranga Lapa, quien a su vez mediante escritura pública de fecha 6 de setiembre de 2001, otorgaron en venta a favor de Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra, quienes igualmente por escritura pública de compraventa de fecha 27 de octubre de 2010 otorgaron en venta a favor de la demandada.

III. OBJETO DEL RECURSO:

Viene en grado de apelación la Resolución Nro. 05 de febrero de 2018 (fs. 861/871), interpuesto por la parte demandada Graciela Mendoza Bellido, contra la sentencia contenida en la resolución número sesenta, de fecha 15 de enero de 2018 (fs. 845/855), que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, interpuesta por Yaneth Lucy Paucar Pizarro contra Graciela Mendoza Bellido y otros, **INFUNDADA** la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad interpuesta por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro, e **INFUNDADA** la demanda reconvenzional de nulidad de acto interpuesta por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro y otros.

IV. DE LOS FUNDAMENTOS DE APELACIÓN:

La demandada Graciela Mendoza Bellido, mediante escrito de folios 861/871, interpone recurso de apelación teniendo como fundamentos los siguientes:



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

- 4.1. Indica que, no se ha valorado las pruebas ofrecidas en el proceso acumulado de reivindicación, como es el testimonio de Escritura de Transferencia de dominio y propiedad en calidad de adjudicación, así como tampoco se ha valorado la copia literal Registral y la Seguridad Jurídica que tiene su propiedad, materializado en la Partida Registral 11004758, así como los demás documentos que acreditan la propiedad y la posesión de la recurrente sobre el bien inmueble materia de litis.
- 4.2. Tampoco se ha tenido en cuenta el principio de Publicidad Registral, por el cual se ha publicitado que la recurrente ha adquirido la propiedad del inmueble sub litis del Concejo Directivo de la Asociación de Vivienda Los Olivos Manzana G lote 19.
- 4.3. No se ha tomado en cuenta que la constatación policial no coincide con la cláusula cuarta de la escritura de compraventa de fecha 27 de octubre del 2010, así como la Notaría da un acta de constatación que ni siquiera se aprecia la fecha, el año, sello y firma de éste.
- 4.4. La recurrida, no ha tomado en cuenta lo señalado por el artículo 2012° del Código Civil, además no se ha valorado los medios de prueba que acreditan la propiedad de la recurrente sobre del inmueble sub litis de manera indubitable.

V. FUNDAMENTOS DE LA CORTE SUPREMA:

- 5.1. A través de la Casación N° 6009-2019, de folios 1027 a 1077, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la demandada Graciela Mendoza Bellido; en consecuencia, declararon nula la sentencia de vista expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho de fecha 14 de junio del 2019, de folios 897 a 911, ordenándose que ésta superior emita nuevo pronunciamiento, bajo los siguientes fundamentos:

“**SEXTO.** - (...). De lo expuesto se advierte que el fundamento utilizado por las instancias de mérito no corresponde a la causal sobre la cual se



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

sustentan, ya que el fin ilícito implica que las partes hayan tenido la intención común de generar un efecto jurídico no permitido por el ordenamiento, lo cual no sucede en autos ya que ambas partes (demandante y demandada) han señalado desconocer los títulos que tenía su contraparte hasta que entraron en conflicto, aunado al hecho de que la demandante en su escrito de demanda de nulidad ha precisado en sus fundamentos de derecho se interpone de conformidad con el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, el cual regula la nulidad cuando el objeto del acto jurídico es física o jurídicamente imposible.”

5.2. Aunado a ello, indica:

“**SÉPTIMO.** - (...). En ese sentido, no nos encontramos en estricto ante un supuesto de compraventa de bien ajeno que genere la nulidad de los contratos efectuados sobre el bien materia de litis, ya que si bien existe dos transferencias de propiedad por parte de la Asociación de Vivienda Los Olivos, como se señaló en el considerando precedente ambas partes (demandante y demandada) han señalado desconocer los títulos que tenían hasta que entraron en conflicto, en ese sentido, no se puede sostener por parte de las instancias de mérito que la compraventa efectuada por parte de los cónyuges Máximo Cruz La rosa y Paulina Yaranga Lapa hasta llegar a la transferencia efectuada por la demandante Yaneth Lucy Paucar Pizarro, automáticamente generó la ajenidad sobre el bien materia de litis, más aun si los posteriores compradores no ejercieron las acciones respectivas para inscribir su adquisición, sin tomar en consideración por parte de las instancias de mérito que el predio matriz se encontraba inscrito en la partida registral N° 1100 0205, la cual no se ha tenido a la vista en el proceso.”

5.3. Finalmente concluye que:

“**OCTAVO.-** En ese orden de Ideas, la conclusión arribada respecto a la nulidad de acto jurídico por compraventa de bien ajeno no resulta ser la Idónea para resolver el conflicto suscitado entre dos personas que han adquirido la propiedad de un mismo transferente, sin que ninguna de ellas haya conocido la transferencia efectuada por la contraparte, siendo que



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

dicho conflicto deberá ventilarse y resolverse a través de la oponibilidad de ambos títulos, valiéndose para ello de la posesión ejercida sobre el bien debidamente acreditada, la diligencia del o de los adquirentes y la buena fe con la que actuaron, para lo cual deberá ejercitarse las facultades sobre la prueba de oficio que han sido establecidos en el X Pleno Casatorio Civil de ser necesario.”

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

&.1. Respecto al acto jurídico y a su nulidad:

6.1. Que, de conformidad a lo previsto por el artículo 140° del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, requiriéndose para su validez de una cuádruple verificación⁶: *Tiene que ser realizado por sujetos capaces, es decir, habilitados por ley para adquirir derechos y asumir obligaciones por sí mismos o por medio de representantes; debe referirse a la realización de algo material y jurídicamente posible; no debe contravenir el orden público, en particular, no debe implicar la comisión de un delito ni coadyuvar para la realización de un delito; no debe contravenir el orden jurídico, en particular, no debe implicar la comisión de un delito ni coadyuvar para la realización de un delito; y debe cumplir, si fuere el caso, "bajo sanción de nulidad", las exigencias legales o de las partes sobre las formalidades: constar por escrito, contar con las firmas legalizadas por notario público, estar protocolizado en escritura pública, etc.*

6.2. Ahora bien, de acuerdo al numeral 3) del artículo 219° del Código Civil, el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible; siendo que, *el objeto del negocio jurídico es físicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas, mientras que es jurídicamente imposible cuando*

⁶ LÉON HILARIO, Leysser (2019). Derecho privado. Parte general: Negocios, actos y hechos jurídicos. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, p. 69.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no pueden ser ejecutadas sea porque se dirigen a la consecuencia de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico para la obtención de un resultado⁷. Siendo así, válidos aquellos negocios jurídicos cuyo objeto es física y jurídicamente "posible"; garantizándose así la racionalidad de la operación. Siendo el objeto es el punto de referencia de los intereses reglamentados por las partes, como los bienes –cosas, servicios, actividades- en los contratos⁸.

- 6.3.** Ahora, de acuerdo con lo previsto por el artículo 219° inciso 4) del Código Civil, es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito; supuesto que evidencia que el ordenamiento jurídico nacional acoge el sistema causalista diseñado por el Code Civil francés, vinculando la ilegalidad a la ilicitud causal; de tal modo que, un acto con causa ilícita en el sentido de ser contrario a la Ley o las buenas costumbres, estará afectado por nulidad absoluta, no exponiendo sin embargo la norma sustantiva qué debe entenderse por fin o causa ilícita⁹; por lo que, de la interpretación sistemática y en su conjunto del artículo 219° inciso 4) del Código Civil con las demás normas que regulan el acto jurídico y los contratos en nuestro medio, es posible colegir que la causa se vincula a la idea de "causa concreta"; es decir, a los propósitos o motivos comunes que dan

⁷ Debe señalarse, que jurisprudencialmente en la Casación N° 0338-2011-AREQUIPA, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de abril del 2013, p. 40819; señalo: "(...) El artículo 219° inciso 3 del Código Civil señala que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. El objeto del negocio jurídico es físicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas; mientras que es jurídicamente imposible cuando en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no puede ser ejecutadas sea porque se dirigen a la consecuencia de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico o porque no se toman en cuenta algunos presupuestos exigidos por el propio ordenamiento jurídico para la obtención de un resultado (...)".

⁸ LEÓN HILARIO, Leysser (2019). *Derecho Privado. Parte General: Negocios, actos y hechos jurídicos*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, p. 74.

⁹ Debe señalarse, que también, se entiende este fin ilícito, consiste en la orientación que se le da a la manifestación de voluntad para que esta partiendo del motivo del o de los celebrantes, se dirija, directa y reflexivamente, a la producción de efectos jurídicos, vale decir, a la creación de una relación jurídica y normarla, así como a normar su regulación, su modificación o extinción. ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2017). *Acto Jurídico Negocial: Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. 4° ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C. p. 533.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

lugar a la celebración del acto jurídico; de tal modo, que si estos fines o motivos son ilícitos, el negocio será nulo por falta de un elemento estructural; así la *causa* se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad, evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico¹⁰.

- 6.4.** Por su parte, el inciso 8) del artículo 219° de la referida norma, señala que es nulo el acto en el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Civil; es decir, por contravenir a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, que constituye un supuesto de nulidad genérico. En tal sentido, se tiene que la *causa* se comporta como un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad, evitando que puedan llegar a tener eficacia los actos jurídicos contrarios al ordenamiento jurídico¹¹; lo que supone, que nos encontramos ante situaciones en las cuales el acto jurídico tiene un objeto que sí es posible jurídicamente, pero que a través de su realización se persigue un fin reñido con la legalidad.

&.2. Respecto a la reivindicación:

- 6.5.** Que, la *acción reivindicatoria* es aquel instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por cuya virtud, el juez comprueba la propiedad del actor, y por consiguiente dispone que se le ponga en posesión del bien¹². Su finalidad, se sustenta en el derecho de propiedad, en puridad, que es la de obtener la recuperación de la posesión que tiene otra persona, la misma que posee el bien ilegítimamente, es decir, sin tener derecho a poseer¹³. En este

¹⁰ Estando a lo señalado en la Casación N° 3098-2011-LIMA.

¹¹ Casación N° 3098-2011-LIMA del 30 de julio del 2012.

¹² GONZALES BARRÓN, Gunther (2021). *Tratado de Derechos Reales*. T. II, 4° ed. Lima: Juristas Editores E.I.R.L, p. 318-319.

¹³ Siendo: "*La posesión ilegítima es aquella en la cual no se tiene derecho a poseer la cosa, pudiendo esa posesión ilegítima tener múltiples causas, como por ejemplo que el título del poseedor sea anulado, que el título de posesión haya sido otorgado por una persona que no estaba legitimada, o simplemente que el poseedor no tenga ningún título para poseer*". AVENDAÑO VALDEZ, Jorge & AVENDAÑO VALDEZ, Francisco (2017). *Derechos Reales*. 2° ed. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, p. 136-137.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

sentido, es posible que puedan existir situaciones en las cuales el poseedor tiene un título de posesión, entendido éste como acto jurídico o documento, pero no tiene derecho a la posesión, ya sea porque el título ha sido anulado o porque ha sido otorgado por una persona que no estaba legitimada; en otras palabras, se trata de un poseedor ilegítimo.

- 6.6.** Jurisprudencialmente¹⁴ se ha señalado lo siguiente: “(...) ante la presentación de dos títulos de propiedad, las instancias se encuentran facultadas para determinar que título prima; pues, conforme ha señalado reiterada jurisprudencia de este Tribunal, en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien controvertido (Casación número 1803-2004, Loreto y Casación número 4221-2001, Arequipa), en tanto carece de sentido postergar la decisión judicial a resultas de lo que se decida en nuevo proceso (...)”.
- 6.7.** Debe acotarse a ello, que la acción reivindicatoria como refiere Gonzales Barrón¹⁵, es un remedio procesal de carácter plenario o petitorio, es decir, la controversia es amplia y no está sujeta a limitación de medios probatorios, por lo que se trata de un proceso contradictorio, con largo debate, que concluye con una decisión de carácter de cosa juzgada¹⁶; pudiéndose así actuarse todo tipo de pruebas o alegatos para efectos de la determinación de quién es el propietario del bien o quién tendría el mejor derecho de propiedad.
- 6.8.** Al respecto, debe hacerse referencia que en el Pleno jurisdiccional Nacional Civil llevado a cabo en la ciudad de Lima el 6 y 7 de junio del

¹⁴ En la Casación N° 3977-2015-LA LIBERTAD de fecha 01 de setiembre del 2014.

¹⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther (2014). *La posesión precaria*, 2° ed. Lima: Juristas Editores E.I.R.L, p. 136-137.

¹⁶ Que es la gran diferencia con las acciones sumarías, dado que en este proceso se busca probar la propiedad, mientras que las otras se tutela la posesión, como en el interdicto o el desalojo por ocupación precaria.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

2008, se concluyó¹⁷ que dentro de un proceso de reivindicación el Juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación; fundamentándose dicha posición, en que conforme al artículo VII del título preliminar del Código Procesal Civil, el Juez puede resolver la pretensión de reivindicación fundándose en hechos que han sido alegados por las partes, y analizar el mejor derecho de propiedad como una categoría procesal de "punto controvertido", y más no de "pretensión", puesto que, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal no resultaría procedente derivar la demanda de reivindicación a otro proceso de mejor derecho de propiedad, más aún sí, la declaración judicial de mejor derecho de propiedad no es requisito previo y autónomo a la demanda de reivindicación.

VII. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

&.1. Respecto al expediente N° 242-2011-JR-CI

7.1. Ahora bien, respecto a la pretensión de nulidad de acto jurídico por las causales 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil, planteado por la demandante Yaneth Lucy Paucar Pizarro, y, en atención a lo esbozado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Justicia, es que, esta pretensión no procedería, toda vez que el fin ilícito, contemplado en el numeral 4 del artículo 219, implica que las partes hayan tenido la intención común de generar un efecto jurídico no permitido por el ordenamiento, lo cual no sucede en el caso de autos ya que ambas partes (demandante y demandada) han señalado desconocer los títulos que tenía su contraparte hasta que entraron en conflicto.

7.2. En este sentido, la parte demandante al no haber demostrado que la demandada Graciela Mendoza Bellido tuvo conocimiento de la

¹⁷ En relación a la interrogante formulada: ¿En un proceso de reivindicación el Juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación?



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

adquisición del inmueble sub litis por parte de Máximo Cruz De la Rosa y Paulina Yaranga Lapa de la Asociación de Vivienda "Los Olivos", en el año 1999, y que estos a su vez lo transfirieron a Diómedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra en el año 2001, y estos a la demandante Yaneth Lucy Paucar Pizarro en el año 2010, es que se colige que el acto jurídico cuestionado no reviste de un fin ilícito; por tanto, tampoco contravendría el orden público y las buenas costumbres, conforme a las causales invocadas por la demandante; más aún sí, la demandada Graciela Mendoza Bellido al momento de adquirir el inmueble sub litis en el año 2003, no tuvo la oportunidad de conocer que la Asociación demandada había vendido anteriormente dicho inmueble al no encontrarse inscrito, además al constituirse a dicho inmueble observó que éste se encontraba deshabitado, procediendo posteriormente a cercarlo, lo cual hace presumir la buena fe de la compraventa por su parte.

- 7.3.** En este sentido, corresponde revocar la resolución recurrida en este extremo y reformándola declararla infundada, así como la pretensión accesoria de inscripción Registral, al seguir la misma suerte que el principal.
- 7.4.** Por otro lado, respecto a la acción reconvencional interpuesta por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro, sobre nulidad de acto jurídico de la escritura pública de fecha 27 de octubre de 2010, por las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, contenidos en los numerales 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil.
- 7.5.** Al respecto, sustenta estas causales indicando que es propietaria registral del bien inmueble sub litis y que la demandante reconvencida para adquirir en forma ilícita el bien de su propiedad, el 27 de octubre de 2010, realizó una compraventa de los cónyuges Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra, quienes en forma premeditada y coludida, con fecha 23 de octubre de 2010, se constituyeron a la comisaría de Ayacucho con la finalidad de obtener una constatación policial, así



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

como el 26 de octubre se constituyeron a la notaría del Dr. Aparicio F. Medina Ayala realizando un acta de constatación y extrañamente luego de dos días celebran la compraventa del bien de su propiedad materia de litis; aunado a ello, indica que pese a saber que el inmueble sub litis se encuentra inscrito a nombre de la demandada reconveniente, la demandante reconvenida intenta apropiarse del mismo indicando que sus vendedores compraron con años de anticipación, evidenciándose la confabulación entre ellos, más aún sí, la demandante es profesional de derecho y conoce las leyes.

- 7.6.** Bajo este contexto, es de advertirse que, los fundamentos esbozados por la demandada reconveniente Graciela Mendoza Bellido no sustentan de qué manera la escritura pública de compraventa de fecha 27 de octubre de 2010 (objeto de reconvenición), contendría un objeto física o jurídicamente imposible; por otro lado, y concordante con lo explicado en el numeral 6.12, el fin ilícito implica que las partes hayan tenido la intención común de generar un efecto jurídico no permitido por el ordenamiento, lo cual no sucede en autos ya que ambas partes (demandante y demandada) han señalado desconocer los títulos que tenía su contraparte hasta que entraron en conflicto, puesto que la demandante reconvenida indica que al constituirse al inmueble sub litis y verificar que se encontraba desocupado procedió a adquirirlo bastándole ello y más no recurrir a los registros públicos; por lo que, al determinarse que el inmueble sub litis no contiene un fin ilícito es que tampoco es contrario al orden público y a las buenas costumbres.
- 7.7.** Determinado lo pertinente, es que se debe de confirmar éste extremo de la sentencia recurrida que declara infundada la acción reconvenicional, conforme a los fundamentos esbozados en la presente; más aún sí, de acuerdo a la Corte Suprema, la nulidad de acto jurídico por compraventa de bien ajeno no resulta ser la idónea para resolver el conflicto suscitado entre dos personas que han adquirido la propiedad de un mismo transferente, sin que ninguna de ellas haya conocido la



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

transferencia efectuada por la contraparte, siendo que dicho conflicto deberá ventilarse y resolverse a través de la oponibilidad de ambos títulos¹⁸.

&.2. Respecto al expediente acumulado N° 276-2011-JR-CI

7.8. La demandante Graciela Mendoza Bellido solicita la reivindicación del bien inmueble ubicado en el Lote 19, Mza. "G" de la Asociación de vivienda "Los Olivos", distrito de San Juan Bautista, así como que se le declare el mejor derecho de propiedad sobre mismo; pretendiendo ello, en mérito a la escritura pública de transferencia de dominio y propiedad de fecha 19 de diciembre de 2003, otorgada en adjudicación por la Asociación de vivienda "Los Olivos", que obra a folios 406 a 408.

7.9. Por su parte, la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro al absolver la demanda presenta la escritura pública de compraventa de fecha 27 de octubre de 2010¹⁹, otorgado a su favor por Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra, respecto del inmueble sub litis, quienes a su vez lo adquirieron mediante escritura pública de fecha 6 de setiembre de 2001²⁰ de Máximo Cruz La Rosa y Paulina Yaranga Lapa, siendo que estos últimos lo adquirieron, mediante escritura pública de independización con transferencia de propiedad en calidad de adjudicación de fecha 29 de octubre de 1999²¹, de la Asociación de Vivienda "Los Olivos".

7.10. En tal sentido, teniéndose en cuenta lo señalado anteriormente, se advierte la concurrencia de dos títulos respecto del mismo predio sub litis; por tanto, para resolverse la misma, es necesario recurrir a los principios registrales del tracto sucesivo y de oponibilidad²², siendo para

¹⁸ Conforme se tiene del fundamento octavo de la sentencia Casatoria de autos.

¹⁹ A folios 452 y vuelta.

²⁰ De folios 450 y siguiente.

²¹ A folios 447 a 449.

²² Entendiéndose por el **tracto sucesivo**, la concatenación que debe existir entre los derechos inscritos y el derecho que ya consta inscrito, debiendo existir una cadena entre dichos derechos que se vinculen, de tal manera que uno es causa del siguiente y así sucesivamente; y, el de **oponibilidad**, que supone la protección al titular del derecho que ha logrado su inscripción



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

ello necesario invocar el artículo 1135° del Código Civil el cual establece que: “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. (...)”. Por su parte, el artículo 2022° del Código Civil, establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma en comento guarda relación con el principio de prioridad registral entre derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos está determinada por la antigüedad en la inscripción.

7.11. Así las cosas, de autos se tiene que la demandante Graciela Mendoza Bellido, adquiere el lote 19 de la manzana G de la Asociación de Vivienda Los Olivos San Juan Bautista de 228.54 metros cuadrados, el 19 de diciembre del 2003²³ de la Asociación de Vivienda “Los Olivos”, siendo inscrito su derecho el 06 de enero del 2004, conforme se tiene del asiento registral G00001 de la Partida Registral N° 11004758²⁴, inmueble en el cual construyó un cerco perimétrico y habitaciones conforme se tiene de las documentales de folios 415 al 423, los cuales no han sido cuestionados por la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, a través de la cuestión probatoria correspondiente, manteniendo su valor probatorio.

7.12. Aunado a ello, se tiene que la demandante en el año 2003, fue considerada socia de la Asociación de Vivienda “Los Olivos” – San Juan Bautista, conforme se tiene del certificado de fecha 24 de noviembre del 2003²⁵, mucho más antes de que se le expidiera la escritura pública de transferencia de dominio y propiedad en calidad de adjudicación, acaecido el 19 de diciembre del 2003; asimismo, se tiene que la

registral frente a terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente.

²³ A folios 406 a 408.

²⁴ A folios 409.

²⁵ A folios 410.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

accionante realizó actos propios de propietaria como es el pago de auto avalúo de folios 422, y otros.

- 7.13.** De otro lado, el derecho real de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, se sustenta en la "Escritura Pública de Compraventa de fecha 27 de octubre de 2010, otorgado a su favor por parte de Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra"²⁶, los cuales a su vez adquirieron el inmueble de Máximo Cruz La Rosa y Paulina Yaranga Lapa, conforme se tiene de la escritura pública de compraventa de fecha 6 de setiembre del 2001, que obra a folios 450 a 451; y los que, adquirieron de la Asociación de Vivienda "Los Olivos" mediante escritura pública de independización con transferencia de propiedad en calidad de adjudicación de fecha 29 de octubre de 1999, que obra a folios 447 a 449.
- 7.14.** Ahora si bien, de autos se observa que el tracto sucesivo de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, es anterior al de la demandante, es decir *desde el año 1999*; sin embargo, es de indicar que al momento que la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro adquirió dicho inmueble, esto es con fecha *27 de octubre del 2010*, éste ya se encontraba inscrito desde el *06 de enero del 2004*, a nombre de la demandante Graciela Mendoza Bellido, conforme se tiene del asiento registral G00001 de la Partida Registral N° 11004758.
- 7.15.** Por lo que, debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y verificar quién o quiénes detentan la posesión del mismo; evidenciándose, en el caso de autos que la demandada al momento de adquirir el inmueble sub litis no tomó en cuenta la inscripción registral o no fue diligente en verificar la titularidad inscrita en registros públicos, el cual por el principio de publicidad registral se presume, sin admitirse prueba en contrario, que

²⁶ Que obra en autos a folios 452 y vuelta.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, conforme lo establece el artículo 2012° del Código Civil.

- 7.16.** Concluyendo, por el contrario del acervo probatorio y principalmente de la intervención de las partes en la audiencia de apelación, se puede verificar que la demandada tenía conocimiento que el inmueble sub litis se encontraba inscrito a nombre de la demandante en los Registros Públicos, pese a ello, adquirió procedió a adquirir el inmueble evidenciándose ausencia de buena fe.
- 7.17.** Ahora si bien, alega que desde el año 2011 viene posesionando el inmueble sub litis, el cual se encontraba deshabitado; al respecto, es de indicarse que, dicho argumento no basta para sustentar su buena fe respecto a la adquisición del inmueble sub litis, sino más bien ésta como manifestación de una debida diligencias debió de acudir al órgano competente a fin de verificar la inscripción registral de predio y la titularidad del mismo, más si esta incluso ostentaba la profesión de abogada, el cual le garantizaba que su transferente era el verdadero propietario del inmueble sub litis.
- 7.18.** En consecuencia, la demandada al no demostrar haber actuado con buena fe, para ser reputada como propietaria del inmueble sub litis, pese a que su tracto sucesivo era anterior al de la demandante, esto es año 1999 cuando la Asociación de Vivienda Los Olivos hace la primera transferencia, transferido luego en el año 2001 y finalmente a favor de la demandada en el año 2010; por el contrario, se determina que la demandante sí ha demostrado haber adquirido el inmueble sub litis de su original propietario, esto es de la Asociación de Vivienda Los Olivos, para posteriormente inscribirlo, siendo oponible su título al de la demandada conforme lo establece el artículo 2022°, procediendo por tanto a declararse el mejor derecho de propiedad de la demandante; en sentido, se advierte que la demandante Graciela Mendoza Bellido cuenta con el mejor derecho de propiedad.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

7.19. Una vez, determinada el mejor derecho de propiedad de Graciela Mendoza Bellido Sobre el predio sub litis, se debe de proceder a analizar los elementos correspondientes a la reivindicación, de acuerdo a los fundamentos esbozados en los numerales 6.5 al 6.8 de la presente resolución; por consiguiente, de autos se observa que concurren los requisitos para poder acceder a la reivindicación, de conformidad a la Casación 364-2017, Lima Norte, esto es que: **i)** El derecho de propiedad de la demandante respecto del bien sub materia se encuentra acreditado con la Escritura Pública de Independización con Transferencia de Propiedad en Calidad de Adjudicación de fecha 29 de octubre de 1999²⁷, otorgado por la Asociación de Vivienda "Los Olivos"; aunado a ello, **ii)** Respecto a Identidad del bien a reivindicar, referido a que éste se encuentre debida y adecuadamente individualizado, en cuanto área, linderos y colindancias, se encuentra acreditado el inmueble sub litis con la copia de la Partida Registral N° 11004758, asiento registral N° G00001, en el cual consta, las áreas, los linderos y demás características del bien inmueble sub litis; y finalmente respecto a la, **iii)** Posesión ilegítima por parte de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, es de indicar que se ha determina líneas arriba que el título que ostenta no es oponible al de la demandante Graciela Mendoza Bellido, por lo que, al no ser suficiente para detentar la posesión del bien inmueble, en tanto, que ésta se encuentra ocupando con un título que no es oponible al de la demandante.

7.20. Por consiguiente, atendiendo a los argumentos esbozados en la presente corresponde revocarse este extremo de la sentencia recurrida y reformándola declarar fundada la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis interpuesta por Graciela Mendoza Bellido al tener su título de propiedad prioridad en el tiempo respecto a la compra-venta realizada el 27 de octubre de 2010 de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, y haberse determinado la

²⁷ A folios 447 a 449.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

existencia de los elementos para la procedencia de la reivindicación solicitada; debiendo tenerse presente que los medios probatorios han sido valorados en forma conjunta, expresándose en la presente resolución sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan el fallo, de conformidad al artículo 197° del Código Procesal Civil; de tal modo que los medios probatorios actuados y no glosados no enervan los considerandos de ésta presente resolución.

- 7.21.** Finalmente, en cuanto al pago de las costas y costos del proceso, éstos son de cargo de la parte vencida conforme a lo dispuesto por el artículo 412° del Código Procesal Civil, debiendo por tanto revocarse este extremo de la recurrida y ordenar su pago por parte de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro, al no concurrir circunstancia que justifique su exoneración.

VIII. DECISIÓN:

Por estas consideraciones:

Respecto al expediente signado con el número 242-2011-JR-CI

- 8.1. REVOCARON** la sentencia emitida, resolución número 60, del 15 de Enero del 2018, *en el extremo* que resuelve: declarar FUNDADA la demanda de Nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral interpuesta por Yaneth Lucy Paucar Pizarro contra Graciela Mendoza Bellido y la Asociación de Vivienda Los Olivos representado por su presidente; en consecuencia se declara Nulo el acto jurídico de transferencia del lote número 19 de la manzana G de 228.54 ubicado en la Asociación de Vivienda Los Olivos a través de sus directivos y la demandada Graciela Mendoza Bellido mediante escritura pública de fecha 19 de diciembre del 2003 y el documento que la contiene; ordenando la CANCELACIÓN de la inscripción registral según asiento G00001 de la Partida N° 11004758 independizada de la Partida Registral N° 11000205 respecto del acto jurídico declarado nulo, con cuyo fin se giren las piezas procesales pertinentes a la Oficina de Registros Públicos de Ayacucho: así como



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

declara Infundada la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad interpuesta por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro, asimismo infundada la demanda reconvenzional de nulidad de acto jurídico interpuesta por la misma demandante contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro, Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra, con costas y costos. Y **REFORMANDOLA DECLARARON INFUNDADA** la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Yaneth Lucy Paucar Pizarro contra Graciela Mendoza Bellido y la Asociación de Vivienda Los Olivos representado por su presidente, del acto jurídico del 19 de diciembre del 2003 respecto al lote número 19 de la manzana G de 228.54 ubicado en la Asociación de Vivienda Los Olivos, así como **INFUNDADA** la pretensión accesoria de cancelación del asiento Registral G00001 de la Partida N° 11004758 independizada de la Partida Registral N° 11000205 respecto del inmueble, que tiene como data 13 de febrero del 2004.

- 8.2. CONFIRMARON** la sentencia emitida, resolución número 60, del 15 de enero del 2018, *en el extremo* que resuelve: **DECLARAR INFUNDADA** la demanda reconvenzional de nulidad de acto jurídico interpuesta por la misma demandante contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro, Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra.

Respecto al expediente signado con el número 276-2011-JR-CI

- 8.3. REVOCARON** la sentencia emitida, resolución número 60, del 15 de enero del 2018, *en el extremo* que resuelve DECLARAR INFUNDADA la demanda de reivindicación y mejor derecho de propiedad interpuesta por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro. Y **REFORMANDOLA DECLARON FUNDADA** la demanda incoada por Graciela Mendoza Bellido contra Yaneth Lucy Paucar Pizarro sobre reivindicación y mejor derecho de propiedad en consecuencia, se **DECLARA** el mejor derecho de propiedad de doña Graciela Mendoza Bellido respecto a la de la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro sobre el inmueble situado en el lote número 19 de la manzana G de 228.54 ubicado en la Asociación de



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL AYACUCHO
SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA**

Vivienda Los Olivos, a la demandante Graciela Mendoza Bellido. Se **DISPONE** que ésta demandada desocupe el inmueble situado en el lote número 19 de la manzana G de 228.54 ubicado en la Asociación de Vivienda Los Olivos y sea entregada a su propietaria Graciela Mendoza Bellido.

8.4. REVOCARON la sentencia emitida, resolución número 60, del 15 de enero del 2018, *en el extremo* que resuelve: CONDENAR a la demandada Graciela Mendoza Bellido al pago de las costas y costos del proceso a favor de la accionante Yaneth Lucy Paucar Pizarro, Diomedes Ayala Gómez y Alejandra Lagos Yucra. Y **REFORMANDOLA CONDENARON** a la demandada Yaneth Lucy Paucar Pizarro al pago de las costas y costos del proceso a favor de la accionante Graciela Mendoza Bellido. Notifíquese

8.5. Con conocimiento de las partes. **Y, los devolvieron.** -

SS.-

PEREZ GARCÍA BLASQUEZ. -

ORELLANA HUAMANÑAHUI. -

VALDIVIA RODRIGUEZ. -