



1° JUZGADO MIXTO - Sede Nuevo Palacio

EXPEDIENTE : 00219-1996-0-2801-JM-CI-01
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : JUAN PORFIRIO PAREDES ROMERO
ESPECIALISTA : IVONNE LIMA QUISPE
DEMANDADO : QUISPE CCALLISANA, JUAN
FLORES VILCA, AURORA
POMAREDA OLIVERA, JULIA NELLY
DEMANDANTE : MENDOZA MANCHEGO, EDWIN OWER
MENDOZA MANCHEGO, EUSEBIA SOLEDAD

Resolución Nro. 182

SENTENCIA

Moquegua, treinta y uno de julio del dos mil quince.-

VISTOS: PARTES Y PETITORIO: A folios 46 a 50, **EDWIN OWER MENDOZA MANCHEGO** y **EUSEBIA SOLEDAD MENDOZA MANCHEGO**, interponen demanda de nulidad de acto jurídico, de reivindicación, y pago de indemnización de daños y perjuicios y desalojo accesorio, en contra de **JUAN QUISPE CCALLISANA, AURORA FLORES VILCA** y **JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA**; a fin de que: **1)** se disponga la nulidad de la escritura de compraventa ejecutada por los emplazados restituyéndoseles la propiedad del inmueble urbano ubicado en la avenida Balta N° 620, **2)** Se les obligue a pagar los daños y perjuicios irrogados hasta la fecha en que les sea entregada la propiedad, estimada prudencialmente en la suma de S/. 50, 000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES), **3)** Se disponga el lanzamiento; y, **4)** el desalojo de los demandados.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA

1. Que, mediante escritura pública de fecha 23 de febrero de 1996, doña Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus menores hijos Jimmy Augusto Mendoza Pomareda, Cristian Martín Mendoza Pomareda y Roy Tito Mendoza Pomareda, procedió a vender y enajenar el inmueble urbano ubicado en la avenida Balta N° 620 de la ciudad de Moquegua, el mismo que posee una extensión superficial de 120 metros cuadrados, todo ello a favor de los compradores-codemandados Juan Quispe Ccallisana y doña Aurora Flores Vilca.
2. Señala que, dicha venta celebrada entre los demandados se realizó a sabiendas de que existía un proceso sobre otorgamiento de escritura pública (Expediente N° 501-93, de fecha 24 de enero de 1996), en el cual la demandada Julia Pomareda tenía la condición de curadora procesal, agrega también que el mencionado proceso en ejecución de sentencia de vista se aprobó la minuta, por lo que se le otorgó la propiedad del inmueble urbano de la Av. Balta esquina con Callao, y que al momento de la presentación de los partes dobles para la traslación de dominio la Oficina Registral le denegó dicha inscripción, puesto que los demandados adquirientes ya habían registrado la traslación de dominio, hechos que evidencian el carácter ilícito de los demandados.

3. Que, con fecha 13 de febrero de 1996 se les cursó carta notarial a efectos de que desocupen el bien inmueble materia de litis así como los alcances del estado del proceso judicial sobre otorgamiento de escritura pública, y que pese a ello los demandados Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca de mala fe procedieron a la suscripción de la escritura de compraventa, haciendo caso omiso a la carta notarial cursada.
4. Que, a través de expediente N° 384-94 sobre nulidad de sentencia de sucesión intestada y nulidad de la inscripción de los asientos registrales se declaró fundada la demanda y en consecuencia nula la sentencia que declaraba como herederos de quien en viada fue Hugo Tolomeo Mendoza Vargas.

Fundamentación Jurídica: Ampara jurídicamente su demanda en lo establecido en los artículos 424, 425, 475, 83, 86, 87, y 590 del Código Procesal Civil, artículo 70 de la Constitución Política del Estado, 219 (inciso 3 y 4), 923, 924, 927, 1321, 1403 y 1985 del Código Civil.

CONTESTACIÓN DE JUAN QUISPE CCALLISANA.- De folios 682 a 685, procede a contestar la demanda en base a los siguientes argumentos:

1. Que, los demandantes no son propietarios del inmueble materia de litis, toda vez que no han logrado acreditar la titularidad del inmueble.
2. Precisa además que, a través del proceso N° 501-93 sobre otorgamiento de escritura pública se encuentra en trámite, más aún si se tiene en cuenta que el documento por el cual señala ser propietario es cuestionado judicialmente sobre falsificación de firma de su vendedor (padre de los demandantes).
3. Que, ha adquirido la propiedad de buena fe y con fe registral, sin tener conocimiento que el inmueble tenía procesos judiciales pendientes.

Fundamentación Jurídica: Artículos 923, 924, 2014 del Código Civil y artículo 425 del Código Procesal Civil.

CONTESTACIÓN DE JULIA NELLY POMADERA OLIVERA. De folios 718 a 721, procede a contestar la demanda en base a lo siguiente:

1. Que, antes de efectuar la celebración de compra venta con los demandados ha realizado la declaratoria de herederos de don Hugo Tolomeo Mendoza Vargas, expidiéndose así sentencia fundada, la misma que ha quedado consentida e inscrita en la Oficina Registral y que posteriormente por el estado de necesidad de sus menores hijos se vio obligada a realizar la venta del inmueble ubicado en av. Balta N° 620 para lo cual solicitó autorización judicial, la misma que le fue concedida, celebrando así la compra venta a favor de sus codemandados, las mismas que fueron hechas de buena fe sin que exista ánimo de querer perjudicar a los demandantes.

Fundamentación Jurídica: Artículos 2013, 2014, 2016, 2008, 2011, 2012, 2013, 1352 y 1361 del Código Civil y artículos 424, 425 y 426 del Código Procesal Civil.

ACTIVIDAD PROCESAL: Mediante resolución N° 115 de folios 629 y 630 se admite a trámite la demanda en la vía de proceso de conocimiento. Mediante resolución N° 686 se da por

contestada la demanda por Juan Quispe Ccallisana. Mediante resolución N° 121 se da por contestada la demanda por Julia Nelly Pomadera Olivera. Mediante resolución N° 762 se declara rebelde a la demandada Aurora Flores Vilca y se fija fecha para la audiencia de saneamiento. A folios 791 y 792 obra la audiencia de saneamiento procesal. A folios 809 obra la audiencia de conciliación. A folios 815 y 816 obra la continuación de la audiencia de conciliación. A folios 835 obra la audiencia de pruebas. A folios 879 y 880 obra la audiencia especial; y, cumplida la tramitación que corresponde a la causa, es su estado el de expedirse sentencia.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: FINALIDAD CARGA Y VALORACION DE LA PRUEBA

Conforme al artículo 188 del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, concordado con el artículo 196, que dispone que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

SEGUNDO: El artículo 140 del Código Civil preceptúa que: *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:*

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

Siendo así se tiene que para que el acto jurídico sea válido se requiere que en su estructura o conformación concurren los diversos aspectos que lo conforman, como son sus elementos, sus presupuestos y los requisitos, para que este pueda producir los efectos prácticos que los sujetos desean lograr a los cuales el ordenamiento jurídico le confiere eficacia jurídica.

TERCERO: De la tacha de documentos reservada para ser resuelta en con la Sentencia:

- 3.1. A hojas **659**, la demandada JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA, formula tacha en contra de los medios probatorios ofrecidos en los numerales 3 y 8 de los medios probatorios de la demanda: **1)** Escritura de Compraventa N° 1444, respecto del inmueble materia de Litis, de fecha 31.mayo.1996; y **2)** Denuncia penal por el delito de estafa, interpuesta en contra de JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA y otros, respectivamente.
- 3.2. Indica que con relación al primer documento la Sentencia en virtud de la cual se otorgó la aludida Escritura Pública, fue desaprobada por la Sala Superior de Tacna en el Expediente N° 501-93, en tal sentido, dicha Escritura fue declarada nula. Y con relación al segundo documento, indica que luego de la investigación jurisdiccional, fueron absueltos sus codemandados JUAN QUISPE CALLISANA y AURORA FLORES VILCA, por lo que no surte efectos legales dicha denuncia, más aún si tiene sentencia absolutoria firme.
- 3.3. Si bien no se señala si la tacha que se interpone es por la causal de ineficacia por falsedad

de documento o por ineficacia por nulidad, sin embargo, de los fundamentos de hecho se tiene que sería por nulidad de documentos, prevista en el artículo 243° del Código Procesal Civil.

- 3.4. Al respecto, el artículo 243° del Código Procesal Civil, establece: *Cuando en un documento resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad, aquel carece de eficacia probatoria. Esta declaración de ineficacia podrá ser de oficio o como consecuencia de una tacha fundada.*
- 3.5. En el caso de autos, al haberse emitido la Resolución N° 82 (Sentencia de Vista) de hojas **435**, del Expediente N° 625-1996-CI acompañado, que desaprueba la Sentencia consultada por la cual se anula la Resolución N° 48, (Sentencia de Primera Instancia) emitida en el citado proceso, en virtud de la cual el Señor Juez de ese entonces emitió la Escritura Pública objeto de tacha, es que corresponde declararse FUNDADA la tacha de la Escritura de Compraventa N° 1444, respecto del inmueble materia de Litis, de fecha 31.mayo.1996, toda vez que la Escritura Pública objeto de tacha, no observó la formalidad de ley para ser otorgada.
- 3.6. Con relación al segundo documento, Denuncia penal por el delito de estafa, corresponde declararse INFUNDADA la tacha, toda vez que no está probado que carezca de una formalidad esencial que exige el citado artículo 243° del Código Civil, menos que la ley prevea con sanción de nulidad su inobservancia.

CUARTO: PETITORIO. Que de la revisión de la demanda se desprende que los demandantes solicitan:

- Se disponga la nulidad de la escritura de compraventa ejecutada por los emplazados.
- La restitución de la propiedad del inmueble urbano ubicado en la avenida Balta N° 620, de esta ciudad.
- Se les obligue a los emplazados a pagar los daños y perjuicios irrogados hasta la fecha en que se les sea entregada la propiedad, estimada prudencialmente en la suma de S/. 50, 000.00 (CINCUENTA MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES).
- Se disponga el desalojo de los demandados.
- Se disponga el lanzamiento de los demandados.

Ahora bien, de la demanda se tiene que los demandantes solicitan como argumento central la nulidad de acto jurídico, para que se disponga la nulidad de la escritura de compraventa ejecutada por los demandados de fecha 23 de abril de 1996; pretensión que si bien no se ha expresado la causal invocada para sustentar la nulidad; de la fundamentación jurídica se aprecia que se invoca el artículo 219 incisos 3 y 4, que textualmente establece que: “*El acto jurídico es nulo: (...) 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.- Cuando su fin sea ilícito.*”

QUINTO: EN CUANTO A LA NULIDAD, el artículo 219 del Código Civil, establece: “El acto jurídico es nulo: 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. 2.- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358. **3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.-**

Quando 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.” concordante con el artículo 220° del código referido, establece: “La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.” (Negrita y subrayado por el Juzgado).

SEXTO: SOBRE LAS CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS. Los demandantes precisan que la compra venta realizada por los demandados sobre el bien inmueble ubicado en la avenida Balta N° 620, ha incurrido en las causales de nulidad, establecidas en el artículo 219 del Código Civil, consistentes en: **objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable y fin ilícito** (Negrita y subrayado por el Juzgado).

Al respecto se debe realizar un análisis de cada una de las causales a las que hace referencia los demandantes, teniendo así que:

- **Quando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.**
*“La imposibilidad física del objeto supone la imposibilidad de la existencia de la relación jurídica, su no factibilidad de realización (...) **La imposibilidad jurídica supone a su vez, que la relación jurídica no pueda estar dentro del marco legal y jurídico,** como cuando las partes, recíprocamente, adquieren derechos y contraen obligaciones respecto de bienes que no están en comercio o cuyo tráfico, está prohibido.”¹ Asimismo se ha establecido que: “el objeto del negocio es jurídicamente imposible cuando, en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico². ... o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado”³*
- **Quando su fin sea ilícito.** Sobre el particular el inciso 4) del artículo 219 del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo cuando su fin es ilícito, en este sentido la misma está referida a que la ilicitud de la finalidad se determina cuando la manifestación de la voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica.

SETIMO: ANALISIS DE LOS HECHOS. Que del análisis de los medios probatorios anexados al presente, se desprende que:

7.1.- Con vista del Expediente N° 501-93-CI, tramitado ante este mismo Juzgado, sobre otorgamiento de escritura pública, seguido por los demandantes Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego, en contra de los demandados Juan Quispe Ccallisana, Aurora Flores Vilca y Julia Nelly Pomareda Olivera, conforme obra de la minuta de compra venta de fecha 21 de octubre de 1983, de folios 6, del expediente indicado, se tiene que don Hugo Mendoza Vargas (padre de los demandantes) celebró contrato de compra venta sobre el bien inmueble materia de litis el mismo que se encuentra ubicado en la avenida Balta N° 620,

¹ Fernando Vidal Ramírez. “La nulidad del acto Jurídico”, Lima, Edit Gaceta Jurídica, 1999, Pág. 502.

² Gaceta Jurídica “Código Civil Comentado”, Lima, Edit. Gaceta Jurídica, 2003, Pág. 918.

³ Gaceta Jurídica “Código Civil Comentado”, Lima, Edit. Gaceta Jurídica, 2003, Pág. 920.

documento que si bien ha sido cuestionado por la demandada Julia Nelly Pomadera Olivera, sin embargo, en dicho proceso judicial se emitió Resolución N° 212, (Sentencia de Primera Instancia), de fecha 09.junio.2010, de hojas **1412 a 1414**, por la que se declara FUNDADA la demanda, la que fue CONFIRMADA mediante Resolución N° 227, (Sentencia de Vista), de fecha 11.septiembre.2011, de hojas **1415 a 1426**, y que recurrida en casación, fue declarado IMPROCEDENTE en recurso de casación interpuesto por el demandado Juan Quispe Ccallisana; por lo que la transferencia se ha efectuado de acuerdo al ordenamiento jurídico, es decir hubo una manifestación de voluntad de ambas partes, de una de dar en venta dicho bien inmueble y de la otra adquirir dicho bien, otorgando una suma de dinero a cambio, conforme así lo preceptúa el artículo 140° del Código Civil⁴, máxime si el aludido proceso se encuentra en etapa de ejecución para el otorgamiento de Escritura Pública correspondiente, como así se ve ordenado en la Resolución N° 234, de hojas **1778**, del aludido expediente 501-1993-CI.

7.2.- Que, con fecha 23 de febrero de 1996 la demandante Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus tres menores hijos Jimmy Augusto Mendoza Pomareda, Cristian Martín Mendoza Pomareda y Roy Tito Mendoza Pomareda celebró contrato de compra venta con los demandados Juan Quispe Ccallisana, Aurora Flores Vilca, minuta que fue elevada a escritura pública e inscrita en registros públicos conforme así obra de folios 944 (Tomo III).

7.3.- Asimismo se tiene que mediante proceso seguido en el Expediente N° 365-95, sobre autorización para disponer bienes de menores, se le autorizó a la demandada Julia Nelly Pomadera Olivera para que la misma disponga de los bienes de sus hijos, los mismos que fueron declarados herederos universales conforme obra de folios 182 y 183 (Tomo I); sin embargo debe precisarse que la celebración efectuada por los demandados padece de nulidad toda vez que si nos remitimos a lo esgrimido en el punto 6.1 los demandantes ya eran dueños del bien inmueble materia de litis, máxime si conforme así se estableció en el expediente N° 384-94 (Acompañado), donde se emitió la Sentencia de hojas **107 a 112**, se declaró fundada la demanda y nula la sentencia de declaratoria de herederos efectuada por la demandada-vendedora, quedando así que los herederos del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas son 05 y no 03 como se pretendió en un inicio.

7.4.- De lo esgrimido en los puntos precedentes se tiene que la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera no pudo vender algo que ya no le correspondía, por no ser parte de su propiedad es decir de la masa hereditaria del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas, por lo que los demandantes con mucha más anterioridad ya gozaban de su derecho de propiedad, siendo que así lo preceptúa el artículo 923 del Código Civil el mismo que señala: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*, por lo que el acto celebrado entre los demandados emanó de un derecho muerto y extinto.

⁴ El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

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

7.5.- Ahora bien en lo que se refiere a los proceso de sucesión intestada, no es posible emitir pronunciamiento alguno, toda vez que el presente trata de nulidad de acto jurídico y que los demandantes no pretenden la nulidad de acto jurídico en forma de co herederos sino en la calidad de propietarios.

7.6.- Tal es así que el documento presentado por los demandantes resulta válido (minuta de compra venta); aunado a ello se evidencia el mal actuar de la demandada Julia Nelly Pomadera Olivera por cuanto se ha demostrado que la misma tenía pleno conocimiento que se venía ventilando un proceso sobre nulidad de sucesión intestada y nulidad de la inscripción registral, conforme así lo acredita la carta notarial de fechas 17.febrero.1996, de hojas 33, que le fue enviada por el demandante Edwin Ower Mendoza Manchego, y que pese a saber que dicho bien inmueble materia de litis se encontraba en disputa, procedió a venderlo a los esposos demandados a sabiendas que dicho bien inmueble no formaba parte de la masa hereditaria del causante.

7.7.- Sobre la **causal de nulidad de objeto física o jurídicamente imposible**, de la revisión de autos se tiene que 1) mediante la minuta de fecha 23 de octubre de 1983 don Hugo Tolomeo Mendoza Vargas en su entonces calidad de propietario del bien inmueble materia de litis, otorgó en compra venta dicho bien a sus hijos (demandantes) y 2) que la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera a sabiendas que su conviviente padre de sus tres hijos tenía otros 02 hijos, inició proceso de declaratoria de herederos en la ciudad de Ilo, logrando que se declare como herederos universales solo a sus hijos, mediante Sentencia de emitida en el Expediente 160-94 sobre Sucesión Intestada, seguido por Julia Nelly Pomareda Olivera, por derecho propio y en representación de sus menores hijos: Jimmy Augusto, Roy Tito y Cristian Martín Mendoza Pomareda, con citación del Ministerio Público y la Beneficencia Pública (Ver considerando SEGUNDO de la Sentencia de hojas 107 a 112, del Expediente N° 384-94 (Acompañado). Y que una vez logrado dicho objetivo inició otro proceso: Expediente N° 356-95 (Acompañado) Sobre autorización para disponer bienes de menores, para poder disponer de los bienes de sus menores hijos, autorización recaída mediante Sentencia de fecha 08.enero.1996, de hojas 30, del citado Expediente, que le sirvió para celebrar el contrato de compra venta con los demandados-compradores, todo esto valga la redundancia, pese a las reiteradas cartas notariales que le fueron cursadas por el demandante Edwin Ower Mendoza Manchego, en las que se le indica que el bien que quiere disponer ya no forma parte de la masa hereditaria del causante, siendo así dicha venta es jurídicamente imposible.

7.8.- En lo que se refiere a la **causal de fin ilícito** ha quedado acreditado que la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera ha efectuado la transferencia del bien inmueble materia de litis teniendo conocimiento que el citado bien no formaba parte de la masa hereditaria del causante, por lo que no contaba con la facultades para realizar dicha transferencia esto en razón de que la última transferencia realizada por los demandados no estaría dentro del marco legal jurídico según lo establecido en el artículo 197° inciso 4) del Código Penal, por el cual se sanciona el hecho de vender como propios los bienes ajenos, empero, si bien dicha norma no regula la nulidad expresa del acto jurídico ilícito, sin embargo, es precisamente el presente proceso el que permite declarar la nulidad postulada en la demanda.

7.9.- Por lo que el acto jurídico celebrado entre los codemandados no puede ser objeto de protección jurídica puesto que en su celebración y realización no han concurrido los presupuestos, requisitos y elementos para la estructuración de un acto válido, toda vez que se encuentra incurso en las causales de nulidad de: imposibilidad jurídica y fin ilícito que en ella se contiene, consecuentemente debe estimarse favorablemente la demanda.

OCTAVO: RESPECTO A LOS DEMANDADOS-VENDEDORES: El artículo 2014 del Código Civil preceptúa que: ***“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”***

Quedando así que los requisitos para la aplicación del principio de buena fe registral, son los siguientes:

- a) Que, el adquirente no haga a título oneroso.
- b) Que, el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la inscripción del mismo; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir se trata de una presunción iuris tantum.
- c) Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase.
- d) Que, el adquirente inscriba su derecho.
- e) Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante; este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo; lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario.

Quedando una vez establecidos cuales son los requisitos a la hora de aplicar el principio de buena fe registral, debe tenerse en cuenta:

- **Casación N° 4615-2008-Moquegua:** *“décimo tercero(...)se advierte que los demandados adquirieron el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del inmueble, sin que de los registros públicos aparezca alguna causa que afecte la validez de su adquisición, procedieron a inscribir su derecho-**no obstante conocer la realidad extraregistral o inexactitud del registro, cuya ignorancia tampoco han podido sustentar(...)** décimo cuarto: en **conclusión, habiéndose verificado en los hechos la no concurrencia de todos los requisitos para que el recurrente pueda ampararse en la buena fe registral-esto es, en la presunción de desconocimiento de la existencia de razones de nulidad, rescisión y resolución que afectan al acto jurídico de compra venta**-resulta ajustada a derecho la interpretación realizada por las instancias de mérito, por lo que debe desestimarse esta causal denunciada, décimo quinto: respecto de la inaplicación de lo dispuesto por el artículo 2012 del Código Civil, el cual establece “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del*

*contenido de las inscripciones, dicho dispositivo si bien guarda relación estrecha con el artículo 2014 del mencionado código (...) **para ampararse en el principio de buena fe registral, no es suficiente ampararse en lo que publicita el registro, sino que además es necesario que se verifique los demás requisitos constitutivos de este principio-entre ellos el de la buena fe extraregistral**-aspecto este último que no ha sido verificado en el presente caso(...)" (Negrita y subrayado nuestro).*

Y habiéndose establecido así la correcta aplicación del principio de buena fe registral, en la que se amparan los demandantes-compradores, se tiene que de la audiencia especial de folios 879 (tomo II), en la declaración testimonial de don Alberto Julio Eleuterio Vélez Saira el mismo respondió a la quinta pregunta (QUE USTED CONOCE QUE JUAN QUISPE CALISANA SABIA QUE LA CASA DE LA AV BALTA 620 ES DE PROPIEDAD DE OWER MENDOZA MANCHEGO, Y QUE EN ESA CASA VIVÍA EL PADRE DE OWER MENDOZA MANCHEGO DONDE INSTALARON UN COMITÉ DEL PARTIDO PPC) manifestó que es verdad, séptima pregunta (QUE USTED CONOCE QUE DON JUAN QUISPE CALISANA LE INSISTÍA A OWER MENDOZA MANCHEGO PARA QUE LE VENDA LA CASA DE LA AV. BALTA 620 AUNQUE ESTÉ EN JUICIO), manifestando que es verdad. Así como la declaración testimonial de Jose Luis Fala Tapia respondiendo a la tercera pregunta (QUE USTED CONOCE QUE JUAN QUISPE CALISANA SABIA QUE LA CASA DE LA AV BALTA 620 ES DE PROPIEDAD DE OWER MEDNOZA MANCHEGO, Y QUE EN ESA CASA VIVÍA EL PADRE DE OWER MENDOZA MANCHEGO DONDE INSTALARON UN COMITÉ DEL PARTIDO PPC) manifestó que es verdad, y a la quinta pregunta (QUE USTED CONOCE QUE DON JUAN QUISPE CALISANA LE INSISTÍA A OWER MENDOZA MANCHEGO PARA QUE LE VENDA LA CASA DE LA AV. BALTA 620 AUNQUE ESTE EN JUICIO), manifestando que es verdad; máxime que dicha audiencia no fue observada por los demandados, se tiene que dichas declaraciones gozan de veracidad, acreditando así que los demandados- compradores extra registralmente sabían que el bien inmueble que adquirieron no era de los presuntos tres herederos de don Hugo Mendoza Vargas, quedando en evidencia el mal actuar de los demandados, no cumpliendo así con los requisitos de la buena fe registral esgrimidos a inicios de este considerando, por lo que mal hacen en pretender ampararse en el principio de buena fe registral.

Y con relación al título para enajenar invocado por la demandada Julia Nelly Pomareda Olivera; Si bien en la Resolución N° 14 (Sentencia) de hojas 107 a 112 del Expediente 384-94 (Acompañado) se declara nula la Sentencia de hojas 23 a 24 del Expediente N° 160-94, sobre Sucesión Intestada, por el que se declara herederos del causante Hugo Tolomeo Mendoza Vargas a sus hijos: Jimmy Augusto, Roy Tito y Cristian Martín Mendoza Pomareda, sin embargo, no se acredita en autos que se haya declarado la nulidad de la Resolución N° 04 (Sentencia) de hojas 30, del Expediente N° 356-95, sobre Autorización para disponer bienes de menores, en virtud del cual se celebró el acto jurídico de compraventa de fecha 23.febrero.1996, otorgada por Julia Nelly Pomareda Olivera en representación de sus menores hijos: Jimmy Augusto, Roy Tito y Cristian Martín Mendoza Pomareda, a favor de los demandados Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca cuya nulidad se ha postulado en la demanda; sin embargo, dicho proceso judicial fue tramitado en la vía del proceso único de naturaleza no

contenciosa, como se tiene del Auto Admisorio (Resolución N° 01, de hojas **22**, del Expediente N° 356-95, acompañado) según el artículo 186° literal c del Decreto Ley N° 26102 “Código de los Niños y Adolescentes, vigente al tiempo de interposición de la demanda (24.noviembre.1995), y tratándose de un proceso no contencioso, la Sentencia autoritativa (Resolución N° 04, de hojas **30**, de dicho Expediente acompañado), no tiene la calidad de cosa juzgada, como así se ha establecido en la Casación N° 1464-99-Tumbes, publicado en el Diario El Peruano, el 06.abril.2000, emitido por la Corte Suprema de Justicia⁵); y por ende, al contener una autorización para enajenar bienes de menores que finalmente se ha determinado que no les corresponde, es que dicha autorización deviene en ineficaz.

NOVENO: SOBRE LAS PRETENSIONES ACCESORIAS

9.1.- Sobre la pretensión de reivindicación; según la doctrina ha precisado esta figura como la acción que dirige quien se considere propietario no poseedor de un bien inmueble en contra de un poseedor no propietario. Y que según la jurisprudencia de la Corte Suprema, la reivindicación exige identificación del bien y linderos perfectamente delimitados, la doctrina además ha explicado que la pretensión de reivindicación del Perú, es en realidad la pretensión de mejor derecho de propiedad existente en otras partes del mundo, ello significa que la pretensión de reivindicación no es una pretensión pura, sino una pretensión que debe ser demandada como secundaria o accesoria de una principal que es la nulidad o anulabilidad del contrato o título del demandado, por lo que estando a lo anteriormente expuesto y habiéndose demostrado que los demandantes poseen documentos que acrediten su derecho de propiedad, el Contrato Privado de Compraventa de Inmueble Urbano, de fecha 21.octubre.1983, de hojas 05 a 06, del Expediente N° 501-1993-CI (Ofrecido como medio probatorio en la demanda, y que para efectos de emitir esta Sentencia se pone a la vista, dado que no obra como acompañado al encontrarse en trámite y haberse devuelto recientemente por la Sala Superior), mediante la cual se corrobora que los demandantes han adquirido el inmueble materia de litis de su padre don Hugo Tolomeo Mendoza Vargas; sin perjuicio de tenerse en cuenta que la Escritura Pública N° 1444, de fecha 31.mayo.1996, de hojas **06**, de dicho Expediente N° 501-1993-CI, fue anulada mediante la Resolución N° 82 (Sentencia de Vista), de fecha 19.noviembre.1996, de hojas **435**, del mismo Expediente N° 501-1993-CI.

En tal sentido, corresponde ampararse la presente pretensión, en función del mejor derecho de propiedad, toda vez que en el citado Expediente N° 501-1993-CI, fue emitida la Resolución N° 212 (Sentencia de Primera Instancia N° 160-2010), de fecha 09.junio.2010, de hojas **1518 a 1522**, que fue confirmada mediante la Resolución N° 227, de fecha 11.septiembre.2012, de hojas **1690 a 1696**, y que recurrida ante la Corte Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandado Juan Quispe Ccallisana fue declarado IMPROCEDENTE mediante la Casación N° 4360-2012, de fecha 08.marzo.2013, de hojas **1731 a 1733**, que declara fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública interpuesta por Ower Mendoza Manchego y Soledad Mendoza Manchego en contra de la Sucesión de Hugo Mendoza Vargas, cuya curadora

⁵ “Aunque se considere que la función del Juez en un procedimiento no contencioso no deja de ser jurisdiccional, como así lo es, es forzoso concluir que las resoluciones que dan término a un procedimiento de este tipo, no constituye cosa juzgada pues no obligan o vinculan a determinada persona o personas”. (Casación citada en CÓDIGO CIVIL. Jurista Editores EIRL. Edición actualizada, pág. 678.)

Procesal es Julia Pomareda Olivera; en tal sentido, dicho Contrato de Compraventa que se ha ordenado se eleve a Escritura Pública mediante el citado proceso judicial, reconoce a los demandantes Edwin Ower Mendoza Manchego y Eusebia Soledad Mendoza Manchego mejor de propiedad que a los demandados Julia Nelly Pomareda Olivera como vendedora representante legal de sus menores hijos: Jimmy Augusto, Roy Tito y Cristian Martín Mendoza Pomareda y que los compradores Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca, por ser un título que reconoce derecho de propiedad de data más antigua 21.octubre.1983, con relación a la Escritura Pública de fecha 23.febrero.1993, y que si bien está pendiente de elevación a Escritura Pública el aludido Contrato Privado de Compraventa, sin embargo, la aludida Sentencia que ordena dicha elevación tiene la calidad de ejecutoriada, y se encuentra en etapa de ejecución de Sentencia.

9.2.- Sobre la pretensión de daños y perjuicios, antes de entrar a tallar si corresponde o no el pago por este concepto, debemos configurar cuales son los requisitos del mismo:

- La antijuridicidad: es decir cualquier conducta ilícita que cause un daño, que no sólo contraviene una norma prohibitiva, sino también cuando la conducta viola el sistema jurídico en su totalidad.
- El daño causado: es decir la lesión a todo derecho subjetivo, en el sentido de interés jurídicamente protegido del individuo en su vida de relación.
- La relación de causalidad: que debe entenderse como el nexo que existe entre el hecho determinante del daño y el daño propiamente dicho.
- Los factores de atribución: es decir aquellos que determinan la existencia de la responsabilidad civil una vez verificados los requisitos que anteceden.

9.2.1. Los demandantes fundamentan esta pretensión en el hecho que al no poder hacer uso de su propiedad por la actitud de la demandada Nelly Pomareda, es que pese a suscribir contratos de arrendamiento con Gregorio Segovia Berrios y Francisco Condori Álvarez, por la merced conductiva de US\$200.00 y US\$70.00 Dólares Americanos, respectivamente, respecto del inmueble materia de Litis, no pudieron hacer la entrega efectiva del inmueble a dichas personas, por lo que no pudieron percibir dichas sumas que se llegaron a pactar; y que igualmente, indican que pese a que llegaron a obtener un préstamo de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Cuajone Limitada por la suma de S/.20,000.00 Nuevos Soles, para ser destinado exclusivamente a la edificación de su propiedad en el inmueble materia de Litis, como se tiene de la Escritura de préstamo, no llegaron a ejecutar dicha construcción.

9.2.2. Al respecto, si bien a hojas **25 y 26**, obran los contratos de alquiler en mención, sin embargo, según el artículo 1667° del Código Civil, una de las condiciones para que dicho contrato se perfeccione, es que el facultado para arrendar tiene que tener bajo su administración los bienes que pretende arrendar; y en el caso de autos, resultan inverosímiles los aludidos contratos, toda vez que los demandantes no tenían en bajo su administración el inmueble materia de Litis, para considerar que se les haya caudado el daño que piden que los demandados le indemnizen.

9.2.3. Con relación al préstamo que indican los actores, a hojas **27**, obra el aludido contrato de préstamo; de donde se tiene que en ninguna de sus cláusulas se ha establecido que el préstamo con garantía hipotecaria otorgado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Cuajone, otorgado al demandante fue para ser destinado exclusivamente a la edificación de su propiedad en el inmueble materia de Litis; siendo eminentemente subjetivos los argumentos de los demandantes con relación a esta pretensión.

9.2.4. En tal sentido, no habiéndose acreditado el daño cuya indemnización se pretende en la demanda, resulta irrelevante emitir pronunciamiento sobre los demás elementos de la responsabilidad extracontractual a tenor del artículo 1985° del Código procesal Civil citado en los fundamentos jurídicos de la demanda; es que corresponde declarar INFUNDADA la demanda en este extremo.

9.3.- Sobre la causal de desalojo se tiene que el artículo 586 del Código Procesal Civil, establece que: *“Pueden demandar: **el propietario**, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o **cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución**”*. (Negrita y subrayado por el Juzgado) y siendo que los demandantes han acreditado tener el derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de Litis se tiene que los mismos ostentan dicho derecho, y que los demandados devienen en precarios al haberse declarado en esta Sentencia la nulidad de los actos jurídicos en virtud de los cuales se irrogaban la titularidad respecto del inmueble materia de Litis; máxime si a tenor de lo establecido en el artículo 590° del Código Procesal Civil, que regula el desalojo accesorio, se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento, como en el caso de autos, en que se ha demandado la restitución en forma acumulativa a la nulidad de acto jurídico, y como parte de la pretensión de reivindicación, es que la aludida pretensión debe declararse FUNDADA.

9.4.- Con respecto al lanzamiento; el artículo citado 590 del Código Civil, establece que: *“Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 87”*, concordante con el artículo 593 del mismo cuerpo legal que precisa: *“Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado. Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento”*. En efecto, siendo nulos el contrato de compra venta realizado por los demandados, su estadía en el inmueble materia de litis se torna en una posesión indebida, ilegal, por lo cual, al carecer de derecho alguno para mantenerse en el inmueble materia de litis, debe procederse a su inmediato lanzamiento en caso no proceda a la entrega pacífica del bien a los demandantes.

DÉCIMO: Costos y costas. Conforme a lo dispuesto por el artículo 412° del Código Procesal Civil, son de cargo de la parte vencida, las costas y costos del proceso; sin embargo, al haberse

determinado que los demandados vencidos en juicio tuvieron motivos razonables para litigar, es que corresponde exonerárseles del pago de costas y costos procesales.

Por estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación.

FALLO:

1. **Declarando FUNDADA** la tacha de documentos interpuesta por la demandada JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA, en contra del medio probatorio ofrecido en el numeral 3 de los medios probatorios de la demanda: Escritura de Compraventa N° 1444, respecto del inmueble materia de Litis, de fecha 31.mayo.1996
2. **Declarando INFUNDADA** la tacha de documentos interpuesta por la demandada JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA, en contra del medio probatorio ofrecido en el numeral 8 de los medios probatorios de la demanda: Denuncia penal por el delito de estafa, interpuesta en contra de JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA y otros, respectivamente.
3. **Declarando FUNDADA en parte** la demanda de folios 46 a 50, interpuesta por **EDWIN OWER MENDOZA MANCHEGO** y **EUSEBIA SOLEDAD MENDOZA MANCHEGO**, contra de **JUAN QUISPE CCALLISANA, AURORA FLORES VILCA** y **JULIA NELLY POMAREDA OLIVERA**; nulidad de acto jurídico, de reivindicación, y pago de indemnización de daños y perjuicios y desalojo accesorio. En consecuencia:
 - 3.1. Declaro **FUNDADA** la pretensión de nulidad de acto jurídico de la compra venta celebrado por Julia Nelly Pomareda Olivera como vendedora en representación de sus menores hijos y como compradores Juan Quispe Ccallisana y Aurora Flores Vilca, realizada el 23 de febrero de 1996, por las causales de objeto jurídicamente imposible y finalidad ilícita.
 - 3.2. Declaro **FUNDADA** la pretensión de reivindicación; y consiguientemente, **ORDENO** que los demandados JUAN QUISPE CCALLISANA y AURORA FLORES VILCA restituyan la posesión del inmueble urbano materia de Litis ubicado en la avenida Balta N° 620 de esta ciudad de Moquegua, Distrito del mismo nombre, Provincia de Mariscal Nieto, del Departamento de Moquegua, a favor de los demandantes.
 - 3.3. Declaro **INFUNDADA** la pretensión de pago daños y perjuicios.
 - 3.4. Declaro **FUNDADA** la pretensión de desalojo de los demandados-compradores, a efectos de que los demandados cumplan con realizar la entrega a favor de los demandantes el bien inmueble materia de Litis que vienen ocupando, el mismo que se encuentra ubicado en avenida Balta N° 620, Provincia de Mariscal Nieto del Departamento de Moquegua, bajo apercibimiento de realizarse el lanzamiento.
4. **Sin costas y costos del proceso.**
5. **REQUERIR a la PARTE DEMANDANTE y DEMANDADA a señalar su CASILLA ELECTRÓNICA para efecto de notificárseles electrónicamente** conforme lo exige el artículo 157 del Código Procesal Civil, modificado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30229, publicada el 12 julio 2014, y *que entró en vigencia en este*



*distrito judicial de Moquegua desde el 13.julio.2015; **BAJO APERCIBIMIENTO** de declarar la inadmisibilidad de los escritos que se presenten en lo sucesivo.*

6. **ORDENO**, que en el supuesto de que la presente Resolución no sea impugnada por las partes; cumpla el servidor judicial MARCO ANTONIO CORONEL QUISPE con poner a la vista de la Secretaria el presente Expediente, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 372-2014-CE-PJ.

Por esta mi sentencia, así lo pronuncio y firmo en la Sala de mi despacho.

REGÍSTRESE Y HÁGASE SABER.-

Por disposición superior suscribe la presente la servidora judicial KARINA PANTOS LINARES en calidad de Testigo Actuario por Licencia de la Secretaria IVONNE QUISPE LIMA.-