



EXPEDIENTE : **00565-2017-0-0201-JR-CI-01**
JUEZ : **COLOMA VILLEGAS BENJAMÍN U.**
ESPECIALISTA : **ONCOY ZAMBRANO BLANCA ROSALINDA**

DEMANDANTE : **CASTILLO CRAGIN DE CANO VELMA REBECA**
DEMANDADO : **COCHACHIN AYALA PATRICIA**
EMPRESA DE DESARROLLO DE INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN
EMPRESA JCR CONTRATISTAS GENERALES EIRL

MATERIA : **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

1

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTAISÉIS

Huaraz, veintidós de junio
del año dos mil veintitrés. -

VISTOS: Resulta de autos que por escrito de fecha 04 de mayo del 2017 que corre de fojas 33 a 42, subsanado mediante escrito de fojas 49 a 52, Velma Rebeca Castillo de Cano en nombre propio y en representación de Elena Elizabeth Castillo Cragin y David Donald Castillo Cragin interpone demanda contra la Empresa J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L., la Empresa de Desarrollo de Ingeniería y Construcciones, Patricia Cochachin Ayala y los Notarios Segundo Lucio Jácome Rosario y Víctor Hugo Estacio Chang, solicitando como pretensiones principales que se declare la nulidad de las compraventas contenidas en las escrituras públicas de fecha 01 de junio del 2013 y 13 de noviembre del 2014; y, como pretensiones accesorias que se declare la nulidad de los asientos registrales 22735 y 10222 de las Partidas Electrónicas 11028309 del Registro de Predios de la Zona Registral VII - Sede Huaraz, así como el pago de la suma ascendente a S/ 200,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios. Sustenta sus pretensiones en los siguientes fundamentos de hecho: Que mediante escritura pública de compraventa de fecha 29 de noviembre del 2007 dio en compraventa el 90% de las acciones y derechos del bien materia de litis a favor de la Empresa J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L, dejando reservado para su hermano ausente Everest Benjamín Cragin, el 10% que por ley le corresponde; que la citada empresa, el 01 de junio del 2013 de modo

fraudulento ha simulado una compraventa sobre el 10% que le correspondía a su hermano ausente, obteniendo con ello, el 100% del bien; que para consumir el citado acto ilegal han identificado a su hermano con el DNI 31606755, el cual le corresponde a una tercera persona como lo es Patricia Cochachin Ayala con un supuesto domicilio en el jirón Santa Catalina 757, distrito de San Martín de Porres; que dicha transferencia es falsa e ilegal, por lo que adolece de las causales de nulidad previstas en los incisos 4 y 5 del artículo 219° del Código Civil; que la citada empresa ha procedido a transferir el bien a favor de Desarrollo de Ingeniería y Construcción S.R.L., mediante escritura pública de compraventa de fecha 13 de noviembre del 2014, por lo que adolecen de las causales de nulidad establecidas en los incisos 1, 4 y 5 del citado artículo, al haberse dispuesto de un bien que no les pertenece y simular la primera compraventa sin que el propietario haya intervenido; que la misma suerte corre la segunda compraventa, pues ambas tienen su origen en el ilícito penal; que debe ordenarse la cancelación de los respectivos asientos registrales donde fueron inscritos; que en cuanto a la indemnización por daños y perjuicios, le corresponde el pago por concepto de daño emergente, pues han tenido que asumir los costos del proceso y gastos de comunicación con su hermano; lucro cesante, ya que se han visto perjudicados en su derecho de propiedad al no poder disponer del bien; y, daño moral, pues se ha mermado su patrimonio y su capacidad física y psicológica, más aun si son personas que cuentan con más de setenta años de edad. Mediante resolución número dos se resolvió admitir a trámite la demanda interpuesta, disponiéndose correr traslado a los demandados, los cuales han sido notificados de acuerdo a ley. Asimismo, se declaró improcedente la propia demanda en cuanto se dirige contra los Notarios Segundo Lucio Jácome Rosario y Víctor Hugo Estacio Chang y el Procurador Público de la Sunarp.

Por escrito de fecha 29 de agosto del 2017 de fojas 85 a 88, el Representante de la Sociedad Desarrollo de Ingeniería y Construcción S.R.L. contestó la demanda solicitando que la misma sea declarada infundada, en razón de que su representada adquirió el bien materia de litis, ya que la totalidad del mismo se encontraba inscrito a nombre de su vendedor, por lo que actuó de buena fe.

Mediante escrito de fecha 13 de septiembre del 2017 de fojas 104 a 117, el Gerente General de J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L. absolvió el traslado de la demanda solicitando que la misma sea declarada improcedente o infundada, por los siguientes

argumentos: Que en la primera semana del mes de mayo del 2013 se apersonó al bien una persona de sexo masculino preguntándole sobre la propiedad del bien y señalando que se llamaba Everest Benjamín Castillo Gragin, por lo que le informó que en el año 2007 su representada adquirió el 90% de las acciones y derechos del bien; que el 31 de mayo del 2013, dicha persona nuevamente se acercó con documentos y su DNI donde se visualizaba que era Everest Castillo Gragin y le propuso darle en venta el 10% de sus acciones y derechos, por lo que en base a ello procedieron a celebrar la compraventa cuestionada; en tal sentido, no ha existido simulación absoluta; que en el supuesto de existir una suplantación de la identidad de aquel, solo éste puede cuestionarla; que la transferencia impugnada no contraviene el orden público ni las buenas costumbres; que no existe alguna acción u omisión por parte de su representada que haya generado un perjuicio a la demandante.

3

Por resolución número tres se resolvió tener por absuelto el traslado de la demanda por parte de aquellos. Mediante resolución número once se resolvió tener por no contestada la demanda por parte de Patricia Cochachin Ayala.

Mediante resolución número trece se declaró saneado el proceso. Asimismo, por resolución número treintatrés se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes, los cuales al tener naturaleza instrumental no requirieron que se lleve a cabo la audiencia de pruebas, por lo que se prescindió de la misma.

Finalmente, por resolución número veintiuno de fecha 29 de octubre del 2021 que corre de fojas 269 a 279, se emitió sentencia declarando fundada en parte la demanda, la misma que fue declarada nula por sentencia de vista contenida en la resolución número treintauno de fecha 12 de enero del presente año de fojas 430 a 435, motivo por el cual, devueltos los actuados, con el debido conocimiento de las partes y habiéndose cumplido con lo ordenado por la instancia superior, es oportunidad de emitirse una nueva sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, "Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso".

SEGUNDO: El artículo 196° del Código Procesal Civil establece que la carga de la prueba corresponde a quien alega hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, siendo que conforme a lo preceptuado en el artículo 197° del mismo cuerpo legal, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

TERCERO: Mediante la presente acción, la parte demandante solicita como pretensiones principales que se declare la nulidad de las compraventas contenidas en las escrituras públicas de fecha 01 de junio del 2013 y 13 de noviembre del 2014; y, como pretensiones accesorias que se declare la nulidad de los asientos registrales 22735 y 10222 de las Partidas Electrónicas 11028309 del Registro de Predios de la Zona Registral VII - Sede Huaraz, así como el pago de la suma ascendente a S/ 200,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios. Señala como sustento de sus pretensiones que mediante escritura pública de compraventa de fecha 29 de noviembre del 2007 dio en compraventa el 90% de las acciones y derechos del bien materia de litis a favor de la Empresa J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L., dejando reservado para su hermano ausente Everest Benjamín Cragin, el 10% que por ley le corresponde; que la citada empresa, el 01 de junio del 2013 de modo fraudulento ha simulado una compraventa sobre el 10% que le correspondía a su hermano ausente, obteniendo con ello, el 100% del bien; que para consumir el citado acto ilegal han identificado a su hermano con el DNI 31606755, el cual le corresponde a una tercera persona como lo es Patricia Cochachin Ayala con un supuesto domicilio en el jirón Santa Catalina 757, distrito de San Martín de Porres; que dicha transferencia es falsa e ilegal, por lo que adolece de las causales de nulidad previstas en los incisos 4 y 5 del artículo 219° del Código Civil; que la citada empresa ha procedido a transferir el bien a favor de Desarrollo de Ingeniería y Construcción S.R.L., mediante escritura pública de compraventa de fecha 13 de noviembre del 2014, por lo que adolecen de las causales de nulidad establecidas en los incisos 1, 4 y 5 del citado artículo, al haberse dispuesto de un bien que no les pertenece y simular la primera compraventa sin que el propietario haya intervenido; que la misma suerte corre la segunda compraventa, pues ambas tienen su origen en el ilícito penal; que debe

ordenarse la cancelación de los respectivos asientos registrales donde fueron inscritos; que en cuanto a la indemnización por daños y perjuicios, le corresponde el pago por concepto de daño emergente, pues han tenido que asumir los costos del proceso y gastos de comunicación con su hermano; lucro cesante, ya que se han visto perjudicados en su derecho de propiedad al no poder disponer del bien; y, daño moral, pues se ha mermado su patrimonio y su capacidad física y psicológica, más aun si son personas que cuentan con más de setenta años de edad.

CUARTO: En autos se han fijado como puntos controvertidos de la **primera pretensión principal**, "1. Determinar si la demandante tiene legitimidad para demandar la nulidad del acto jurídico cuestionado; 2. Determinar, si el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha primero de junio del año dos mil trece sobre el predio denominado "Secsecpampa", ubicado en el sector Santa Rosa del distrito de Independencia - Provincia de Huaraz - Ancash, adolece de las causales de nulidad prevista en los incisos 1, 4 y 5 del artículo 219° del Código Civil".

En primer término y en relación al primer punto controvertido, debe precisarse que la parte demandante sí cuenta con legitimidad para demandar la nulidad de la compraventa cuestionada, pues de conformidad a lo dispuesto por el artículo 220° del Código Civil, "La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público (...)" (resaltado agregado); es decir, nuestro ordenamiento jurídico no exige una condición especial para solicitar la nulidad de un determinado acto jurídico, por lo que puede realizarse por cualquier persona que tenga interés, como en el presente caso.

QUINTO: Ahora bien, respecto al segundo punto controvertido, cabe señalar que conforme se advierte de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, la parte actora afirma que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 que corre de fojas 02 a 03, celebrada entre Everest Benjamín Castillo Cragin como vendedor y J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L. como comprador, se encuentra incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1, 4 y 5 del artículo 219° del Código Civil, debido a que ésta última ha simulado dicha transferencia, pues el DNI y la dirección que figuran no le corresponde al vendedor, por lo que se concluye que el propietario no ha intervenido.

En adelante se procederá a analizar si los hechos mencionados por la parte accionante, en tanto estén debidamente acreditados, configuran de manera razonable alguna de las causales de nulidad antes mencionadas.

SEXTO: Así, la primera causal de nulidad invocada se encuentra regulada en el inciso 1 del artículo 219° del Código Civil, según el cual: "El acto jurídico es nulo: 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente".

6

Al respecto, cabe precisar que conforme se advierte de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 de fojas 02 a 03, sobre el 10 % de acciones y derechos del terreno denominado Secsepampa, ubicado en el sector Santa Rosa, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, inscrito en la Partida Registral 11028309, si bien en la misma se ha consignado a Everest Benjamín Castillo Cragin como vendedor y a J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L. como compradora; no obstante, de la revisión integral de autos puede concluirse que el primero de los nombrados no ha intervenido en dicho acto jurídico.

En efecto, tal como se tiene de la mencionada escritura, en la misma se ha identificado a Everest Benjamín Castillo Cragin con el Documento Nacional de Identidad número 31606755; sin embargo, conforme lo afirma la parte demandante y se encuentra acreditado con el certificado de inscripción que corre de fojas 07, dicho número de DNI le corresponde a la persona de "Patricia Cochachin Ayala" y no a aquel.

Asimismo, conforme se advierte del certificado de inscripción que obra a fojas 06, emitido por la Jefatura Regional Chimbote del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC, "**TITULAR: CASTILLO CRAGIN, EVEREST BENJAMIN. No aparece en el archivo magnético del Registro Único de personal naturales del RENIEC**" (resaltado agregado). Es decir, aquel no contaría con el respectivo Documento Nacional de Identidad.

SÉPTIMO: En mérito a lo anterior, puede concluirse que la persona de Everest Benjamín Castillo Cragin no intervino como vendedor en la compraventa cuestionada, al haberse demostrado que el Documento Nacional de Identidad que figura no le

corresponde y que incluso no se encuentra registrado en el Reniec, por lo que no contaría con el citado documento.

Es así que si bien la demandada J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L., al absolver la demanda mediante escrito de fojas 104 a 117 afirma que la citada persona, el 31 de mayo del 2013, le propuso darle en venta el 10% de sus acciones, para lo cual se identificó con su Documento Nacional de Identidad, donde pudo corroborar que se trataba de Everest Benjamín Castillo Cragin; caber precisar que dicho argumento ha quedado desvirtuado en autos con los certificados de inscripción antes mencionados, pues tal como se ha detallado en líneas previas, dicha persona no cuenta con DNI y el que se consignó en la compraventa le pertenece a otra persona, incluso, del sexo femenino, lo que descartaría cualquier confusión respecto a su identidad.

7

En ese sentido, al haberse probado que Everest Benjamín Castillo Cragin no intervino como vendedor en la compraventa contenida en la escritura pública de fojas 02 a 03, resulta evidente que aquel **no ha manifestado su voluntad**; por tanto, la causal de nulidad invocada debe ser amparada.

OCTAVO: Ahora, en relación a la segunda causal de nulidad invocada, la misma que se encuentra regulada en el inciso 4 del artículo 219º del Código Civil, según el cual: "El acto jurídico es nulo: (...) 4. Cuando su fin sea ilícito" y ha sido caracterizada por el profesor Vidal Ramírez¹ de la siguiente manera: "La ilicitud de la finalidad se determina, entonces, cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica (...)", debe precisarse que la misma también merece amparo.

Efectivamente, tal como se ha desarrollado en líneas previas, la persona de Everest Benjamín Castillo Cragin no intervino como vendedor en la compraventa cuestionada, lo cual fue de pleno conocimiento de la compradora J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L., ya que ésta afirma que dicha persona, al momento de ofrecerle venderle el bien, se identificó con su Documento Nacional de Identidad, lo que resulta inverosímil teniendo en cuenta que tal persona "no aparece en el archivo magnético del Registro Único de personal naturales del RENIEC".

¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando (2005). *El Acto Jurídico*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. P. 494.



De igual forma, el número de Documento Nacional de Identidad consignado en la compraventa cuestionada le corresponde a otra persona, incluso, del sexo femenino, lo que descarta la posibilidad de que la citada demandada se haya confundido respecto a la identidad del vendedor.

8

Por lo anterior, resulta evidente que la finalidad de dicha demandada, al celebrar el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fojas 02 a 03, no fue la de adquirir el bien, sino la de perjudicar a la persona de Everest Benjamín Castillo Cragin, pues aquella tuvo conocimiento de que quien estaba interviniendo como vendedor no era éste último.

NOVENO: Respecto a la tercera y última causal de nulidad invocada, la cual se encuentra prevista en el inciso 5 del artículo 219° del Código Civil, según el cual: “El acto jurídico es nulo: (...) 5. Cuando adolezca de simulación absoluta”, norma concordante con el artículo 190° del propio cuerpo normativo, que dispone: “Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo”, conforme lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación 14981-2014-La Libertad de fecha 21 de julio del 2016: “(...) es definida cuando no existe voluntad jurídica de celebrar o hacer realidad el acto jurídico, pues solo se aparenta celebrarlo; es decir, cuando en apariencia lo celebran, sin que exista un acto jurídico real y verdaderamente celebrado”; cabe señalar que la misma no merece amparo alguno.

En primer lugar, debe precisarse que la demanda de autos, al sustentarse tanto en las causales de nulidad contenidas en los incisos 4 y 5 del artículo 2019° del Código Civil, resulta evidentemente contradictoria y por tanto no merece amparo, pues no puede afirmarse por un lado que el acto jurídico fue celebrado con una finalidad ilícita; es decir, que *sí se quiso celebrar el mismo*, para luego ilógicamente alegar que éste adolece de simulación absoluta, ya que dicha causal se refiere a la *inexistencia de voluntad de celebrar el contrato*.

Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que ninguno de los argumentos expuestos en la demanda se encuentran relacionados a la causal de nulidad analizada, pues evidentemente no se puede afirmar que el vendedor no intervino en la compraventa

cuestionada; es decir, que no existió manifestación de voluntad, para luego afirmar que dicha supuesta "voluntad" no fue real.

En tal sentido, no cabe duda que la compraventa impugnada no adolece de simulación absoluta.

DÉCIMO: Estando a lo señalado precedentemente, resulta evidente que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 de fojas 02 a 03, se encuentra incurso en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 4 del artículo 219° del Código Civil, por lo que corresponde declarar su nulidad y en consecuencia, del asiento C00007 de la Partida Registral 11028309 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII - Sede Huaraz, donde fue registrado.

Por lo anterior, resulta evidente que la **primera pretensión principal**, merece pleno amparo.

DÉCIMO PRIMERO: En cuanto a la pretensión accesoria a dicha pretensión principal, consistente en que se ordene el pago de la suma ascendente a S/ 200,000.00 por concepto de indemnización por daños y perjuicios, en razón de que ha tenido que asumir los costos del proceso y gastos de comunicación con su hermano, no pueden disponer del bien y se ha mermado su patrimonio y su capacidad física y psicológica, debe señalarse que la misma no merece estimación.

En efecto, en primer término, debe hacerse notar que los gastos que originan los procesos judiciales se encuentran previstos como costas y costos, conforme a los artículos 410° y 411° del Código Procesal Civil, según los cuales: "Las costas están constituidas por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso" y "Son costos del proceso el honorario del Abogado de la parte vencedora, más un cinco por ciento destinado al Colegio de Abogados (...)", por lo que resulta ilógico pretender que los mismos sean abonados como indemnización por daños y perjuicios.

De igual forma, en relación a que se le ha ocasionado daños consistentes en lucro cesante y daño moral, debe precisarse que los mismos no han sido demostrados con

ningún medio probatorio, habiéndose limitado la parte actora, únicamente, a invocarlos; por tanto, tampoco corresponde ampararlos.

Por lo anterior, resulta evidente que no corresponde ordenar el pago de un monto indemnizatorio a favor de la parte demandante. Más aún si la misma no ha precisado cómo es que se ha determinado que los daños ocasionados ascienden a la suma demandada.

10

DÉCIMO SEGUNDO: Ahora bien, en cuanto a la **segunda pretensión principal**, en autos se han fijado como puntos controvertidos, los siguientes: "1. Determinar, si el acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha trece de noviembre del año dos mil catorce sobre el predio denominado "Secsecpampa", adolece de las causales de nulidad previstas en los incisos 1, 4 y 5 del artículo 2019° del Código Civil; 2. Determinar, si los supuestos hechos de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad del señor Everest Benjamín Castillo Cragin, acarrear la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la escritura pública de fecha trece de noviembre del año dos mil catorce".

Conforme se advierte de los fundamentos de hecho de la demanda, los argumentos para cuestionar la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 13 de noviembre del 2014 que corre de fojas 04 a 05, se centran en que "al ser la primera compraventa nula, la misma suerte corre la segunda compraventa, pues ambas tienen su origen en el ilícito penal", lo cual evidentemente carece de sustento.

Efectivamente, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil: "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 (...) **La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro**". (Subrayado agregado)

Es así que, conforme a lo previsto en dicho dispositivo legal, *mientras no se demuestre que el tercero conocía la inexactitud del registro, se presume la existencia de la buena fe de aquel*. Evidentemente, la carga de la prueba respecto al conocimiento de tal inexactitud, le corresponde a la parte demandante.

DÉCIMO TERCERO: En el caso de autos, tal como se ha detallado en líneas previas, la parte demandante, al momento de plantear su demanda, no ha hecho alusión alguna respecto a que el tercero adquirente no haya actuado de buena fe, pues, únicamente, se ha limitado a precisar que como la primera compraventa es nula; en consecuencia, "la segunda también lo es". Evidentemente, no le corresponde al Juez de la causa, invocar **hechos** que no han sido señalados por la parte demandante, al momento de plantear su demanda, pues ello constituiría una actuación manifiestamente parcializada en procura de estimar una pretensión que no ha sido mínimamente sustentada por la parte demandante.

11

Lo anterior se justifica más todavía si no obra en autos ningún medio probatorio que desvirtúe la presunción de buena fe a la que se refiere el artículo 2014° del Código Civil comentado, pues si bien de la revisión de los títulos archivados contenidos en la Partida Registral 11028309 de la Zona Registral VII – Sede Huaraz que corren de fojas 321 a 424, se observa que a fojas 406 obra la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 que ha sido declarada nula, en la presente resolución; sin embargo, no existe ningún argumento, documento o circunstancia que permita concluir que el tercero (comprador) actuando diligentemente, podría conocer o advertir la *falsificación de documentos y/o suplantación de identidad de la persona de Everest Benjamín Castillo Cragin* y así, desvirtuar su actuar de buena fe.

En efecto, tal como se advierte de autos, al momento de celebrar la compraventa cuestionada, no existía resolución judicial firme que haya declarado la nulidad de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 (la misma que se está efectuando mediante la presente resolución, la cual incluso no tiene la condición de firme) o que haya condenado a J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L. (vendedora) por el delito de falsificación de documentos u otro; circunstancias que podrían haber puesto en conocimiento del tercero respecto a la inexactitud del registro, lo cual no ha ocurrido.

En ese sentido, no cabe duda que no se ha desvirtuado la buena fe de la demandada Desarrollo de Ingeniería y Construcción S.R.L. (tercero), todo lo contrario, se ha probado que la misma, actuando diligentemente, no podría tener conocimiento de la

inexactitud del registro, por lo que no corresponde declarar la nulidad de la compraventa cuestionada.

DÉCIMO CUARTO: Sin perjuicio de lo anterior, que constituye argumento suficiente para desestimar la segunda pretensión principal, corresponde analizar las causales de nulidad en las cuales se sustenta el pedido de nulidad de la compraventa contenida en la escritura pública de fecha 13 de noviembre del 2014 que corre de fojas 04 a 05, las cuales consisten en: i) falta de manifestación de voluntad del agente; ii) fin ilícito; y, iii) simulación absoluta.

12

En relación a la falta de manifestación de voluntad, debe precisarse que ésta no merece amparo alguno, pues tal como se advierte de la citada escritura pública, la misma fue celebrada entre J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L. (vendedora) y Desarrollo de Ingeniería y Construcción S.R.L. (compradora), por lo que la manifestación de voluntad que debe obrar y obra, tal como se ha consignado, es la de aquellos y **no la de una tercera persona no interviniente**.

En tal sentido, no cabe duda que *sí existió manifestación de voluntad de todos los intervenientes*, por lo que el acto jurídico cuya nulidad se solicita no se encuentra incurso en la causal de nulidad antes analizada.

DÉCIMO QUINTO: Respecto a la causal de fin ilícito, debe precisarse que la misma tampoco merece estimación alguna, pues aun cuando se hubiese señalado y demostrado que el actuar de la vendedora J.C.R. Contratistas Generales E.I.R.L., al celebrar la compraventa cuestionada, fue con una finalidad ilícita (al haber tenido conocimiento de que adquirió las acciones y derechos del bien materia de litis, de quien no correspondía), ello, no resultaría suficiente para concluir que **todos los intervinientes** en dicho acto han actuado con un objeto ilícito; es decir, vendedora y compradora, pues tal como se ha detallado en líneas previas, *en autos no existe ningún medio probatorio que acredite la vendedora tuvo conocimiento de que la transferencia efectuada a favor de su vendedora devenía en nula* y que por tanto, su finalidad no haya sido, únicamente, la de adquirir el bien inmueble materia de litis.

En tal sentido, al no haberse demostrado que todos los intervinientes en el acto jurídico cuestionado, han actuado con una finalidad ilícita, dicha causal no merece amparo alguno.

Cabe precisar que para que se configure la causal de fin ilícito resulta indispensable que la misma provenga de **todos los intervinientes**, pues de lo contrario, nos encontraríamos ante supuesto de vicios de la voluntad (error, dolo, violencia o intimidación), que constituyen causales de anulabilidad y no de nulidad. Debe tenerse presente que tanto la nulidad como la anulabilidad del acto jurídico, son distintas e incompatibles, motivo por el cual la Corte Suprema ha establecido que: “[no] existe relación de causalidad entre la materia controvertida referida a la nulidad del acto jurídico [...] y lo argumentado por el recurrente, respecto a la aplicación del artículo 221 del Código Civil, relativo a las causales de anulabilidad del acto jurídico, figura jurídica totalmente ajena a la relación fáctica establecida en el proceso” (Casación número 2794-2003-Huaura), por lo que a través de una, no puede realizarse el análisis de las causales que sustentan la otra.

DÉCIMO SEXTO: En cuanto a la causal de simulación absoluta, debe reiterarse que la demanda de autos, al sustentarse tanto en las causales de nulidad contenidas en los incisos 4 y 5 del artículo 2019° del Código Civil, resulta evidentemente contradictoria, pues no puede afirmarse por un lado que el acto jurídico fue celebrado con una finalidad ilícita; es decir, que *sí se quiso celebrar el mismo*, para luego ilógicamente alegar que éste adolece de simulación absoluta, ya que dicha causal se refiere a la *inexistencia de voluntad de celebrar el contrato*.

Sin perjuicio de lo anterior, debe precisarse que la parte demandante solo se ha limitado a invocar dicha causal; no obstante, ninguno de sus argumentos se encuentra relacionado a demostrar la existencia de la misma. Asimismo, no obra en autos ningún medio probatorio destinado a demostrar que la real intención de los intervinientes en la compraventa cuestionada, no fue la de transferir y adquirir el bien materia de litis, respectivamente.

DÉCIMO SÉPTIMO: Estando a lo señalado precedentemente, resulta evidente que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 13 de noviembre del 2014 que corre de fojas 04 a 05, no se encuentra incurso en las

causales de nulidad previstas en los incisos 1, 4 y 5 del artículo 219° del Código Civil, por lo que la demanda de autos respecto a la **segunda pretensión principal**, deviene en infundada, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 200° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 30293, según el cual: "Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada".

Como es obvio, la desestimación de la pretensión principal conlleva necesariamente la desestimación de la pretensión accesoria consistente en que se declare la nulidad del asiento registral en el que la compraventa de fecha 13 de noviembre del 2014 fue inscrita.

DÉCIMO OCTAVO: Siendo esto así, la demanda de autos debe ser estimada, únicamente, en el extremo que se pretende que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha 01 de junio del 2013 y del asiento registral donde el mismo fue inscrito.

Finalmente, debe precisarse que la demanda también debe ser desestimada en cuanto se dirige contra la persona de **Patricia Cochachin Ayala**, pues en el desarrollo del presente proceso no se ha demostrado que la misma haya tenido pleno conocimiento de su intervención en los actos jurídicos cuestionados, a través de la consignación de su número de Documento Nacional de Identidad.

Por las consideraciones precedentes y estando a que los demás medios probatorios actuados en autos, pero no glosados han sido debidamente analizados por éste juzgador, sin que su mérito probatorio desvirtúe las conclusiones expuestas; administrando Justicia a nombre del Pueblo, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz:

FALLA:

- 1) Declarando **FUNDADA EN PARTE** la demanda de fojas treintaitrés a cuarentaidós, subsanada mediante escrito de fojas cuarentainueve a cincuentaidós, interpuesta por **VELMA REBECA CASTILLO DE CANO** en nombre propio y en representación de **ELENA ELIZABETH CASTILLO CRAGIN**



y **DAVID DONALDO CASTILLO CRAGIN** contra **J.C.R. CONTRATISTAS GENERALES E.I.R.L.** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO y otro**; en consecuencia, declaro **NULO** el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de acciones y derechos de fecha uno de junio del año dos mil trece y **NULO** el asiento C00007 de la Partida Registral 11028309 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII - Sede Huaraz, donde fue registrado.

15

- 2) INFUNDADA** la propia demanda en cuanto se dirige contra **DESARROLLO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES** y **PATRICIA COCHACHIN AYALA** y se solicita que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha trece de noviembre del año dos mil catorce y del asiento registral donde fue inscrito, así como en relación al pago de la indemnización por daños y perjuicios.

Con costas y costos. **NOTIFÍQUESE.** -