



SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 00891-2014-0-2301-JR-CI-01
RELATOR : FELICIANA ROQUE ALANOCA
DEMANDANTE : HUGO DARIO BERMEJO LIRA
DORIS IMELDA SANCHEZ DE BERMEJO
DEMANDADO : SHIRLE JESUS VALDEZ ZEGARRA
PAUL ELLIOT HERRERA RAMOS
EDUARDO CANQUI RUIZ
RICHARD NELSON MAMANI TURPO
JACQUELINE MAYLU HEREDIA QUISPE
KARINA ELIZABETH HUANCA POMA
JOSE LUIS MAMANI PAUCARA
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N°68

Tacna, treinta de Noviembre
del año dos mil veintidós.-

VISTOS: En audiencia pública vía enlace virtual, el proceso civil acumulado, sobre Nulidad de Acto Jurídico y Cancelación de Asiento Registral, seguido por Hugo Darío Bermejo Lira y otra, en contra de Shirle Jesús Valdez Zegarra y otros. Con el Informe Oral efectuado por los abogados Javier Navarro Aratea, Gunther Francisco Rosado Chávez, Moisés Arce Spirgatis y Renza Mazzerini Carbajal. Interviniendo como ponente la señora Juez Superior Begazo De La Cruz.

Objeto del recurso:

Es materia de revisión, la sentencia emitida mediante resolución número treinta y seis, de fecha veintitrés de octubre del dos mil dieciocho, corriente de folios setecientos cuarenta y uno a setecientos sesenta y uno, en el extremo que decide: **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **HUGO DARIO BERMEJO LIRA** [actualmente por derecho propio y como sucesor de su codemandante] y **DORIS IMELDA SANCHEZ DE BERMEJO** [sucesión procesal con curador procesal] en contra de **SHIRLE JESUS VALDEZ ZEGARRA, PAUL ELLIOT HERRERA RAMOS, EDUARDO CANQUI RUIZ** y **RICHARD NELSON MAMANI TURPO** sobre **Nulidad de Acto Jurídico** por las



causales de **objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito** y por **contravenir las leyes que interesa al orden público y las buenas funciones**; en la vía del proceso **Conocimiento**. **2. DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **HUGO DARIO BERMEJO LIRA** [actualmente por derecho propio y como sucesor de su codemandante] y **DORIS IMELDA SANCHEZ DE BERMEJO** [sucesión procesal con curador procesal] en contra de **RICHARD NELSON MAMANI TURPO, JACQUELINE MAYLU HEREDIA QUISPE, KARINA ELIZABETH HUANCA POMA y JOSE LUIS MAMANI PAUCARA** sobre **Nulidad de Acto Jurídico** por las causales de **objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito** y por **contravenir las leyes que interesa al orden público y las buenas funciones**; en la vía del proceso **Conocimiento**. **3.** En consecuencia **DECLARO** la **INVALIDEZ** del **(i)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veinticinco de mayo de dos mil once y del documento que lo contiene: escritura pública N° 524 del veintisiete del mismo mes y año, celebrado entre Shirle Jesus Valdez Zegarra a favor de Paul Elliot Herrera Ramos; **(ii)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veinticinco de mayo de dos mil once y del documento que lo contiene: escritura pública N° 525 del veintisiete del mismo mes y año, celebrado entre Shirle Jesus Valdez Zegarra a favor de Eduardo Canqui Ruiz; **(iii)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del siete de setiembre de dos mil doce y del documento que lo contiene: escritura pública N° 158 del ocho del mismo mes y año, celebrado entre Paul Elliot Herrera Ramos a favor de Richard Nelson Mamani Turpo; **(iv)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del ocho de mayo de dos mil catorce aclarado el veintiocho del mismo mes y año y de los documentos que lo contienen: escritura pública N° 85 del ocho del mismo mes y año y escritura pública de aclaración N° 103 del treinta y uno del mismo mes y año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe; **(v)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veintiuno de mayo de dos mil catorce y del documento que lo contienen: escritura pública N° 117 del doce de junio del mismo año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Karina Elizabeth Huanca Poma y Jose Luis Mamani Paucara; todos ellos referidos a la transferencia del propiedad del predio rustico ubicado en “Santa Rita” del distrito Calana, provincia y departamento Tacna de 3.00 há. con U.C. N° 10259, con las características inscritas en la F icha N° 7555 de la sección de predios rurales que continua en la Partida 05119679 de la Zona Registral N° XIII sede Tacna. **4. ORDENAR** la **CANCELACIÓN** de los asientos registrales C00004, C00005, C00006, C00007 y C00008 inscritos en la Partida 05119679 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente resolución, para lo cual



cúrsese oficio **bajo responsabilidad** del auxiliar jurisdiccional. Decisión recurrida por la parte demandada.

1.- Fundamentos de la pretensión impugnatoria.-----

Conforme se desprende de los escritos que corren de folios setecientos sesenta y tres a setecientos setenta y uno, setecientos setenta y cinco a setecientos ochenta y dos y ochocientos siete a ochocientos diez, Paul Elliot Herrera Ramos, Shirle Jesús Valdez Zegarra y Eduardo Canqui Ruíz, respectivamente, interponen recurso impugnatorio, sosteniendo, en lo esencial:

- i) Paul Elliot Herrera Ramos que, **a)** De la violación al debido proceso por incoherencia procesal. El A quo ha violado el debido proceso pues conforme a lo resuelto en la sentencia, ha declarado la invalidez del contrato de compraventa pero el petitorio de la demanda así como la acumulada es la nulidad de los actos jurídicos supuestamente viciados, así como de los documentos que lo contienen, siendo conceptos totalmente distintos y para situaciones distintas, conforme al artículo 1529° y siguientes, por lo que si bien la invalidez y la nulidad pueden tener análogos efectos, son instituciones jurídicas totalmente distintas, por tanto, al haber sido materia de Litis la nulidad de los actos jurídicos, no se puede declarar la invalidez del contrato sin violentar el debido proceso, vicio que acarrea la nulidad; **b)** De la incorrecta conclusión respecto a la buena fe registral. El Juzgador ha sido malamente influenciado por la condición de los demandantes, especialmente por su mayoría de edad, lo que sumado a una indebida acumulación de procesos, pues dicho acto procesal no cumple con los requisitos señalados para su acumulación en el artículo 86° del Código Procesal Civil, determina que la sentencia haya sido favorable a la demandante, aplicando de manera errada criterio personal para concluir que entre la demandada Shirle Valdez Zegarra y el suscrito como comprador habría contubernio en el negocio jurídico. Por ello el Juzgador ha considerado como hechos que denotan ese contubernio, la existencia de un contrato de compraventa anterior a su adquisición, a favor de Pablo Choquecota, el precio menor al establecido para esa compraventa anterior y el hecho de no haber tomado posesión del predio adquirido, hechos que son apreciados de manera sesgada y parcializada hacia la tesis de los demandantes, sin embargo corresponde analizar los mismos hechos para concluir que no existe



contubernio y que el recurrente se encuentra beneficiado por la presunción de la buena fe registral y por tanto acreedor de la solución que ha establecido el legislador: Preferir al adquirente de buena fe. En efecto, el hecho de la existencia de un contrato de compraventa del bien íntegro a favor de Pablo Choquecota Viscazho celebrado el dieciocho de abril del dos mil once, por el precio de S/. 45,000.00 en mérito al cual se anotó un bloqueo registral, fue conocido por el recurrente como también fue conocido que antes de celebrar la compraventa del 66.66% de las acciones y derechos del inmueble el veinticinco de mayo del dos mil once, la adquisición del referido señor Choquecota se frustró, conociendo de la propia vendedora y de la notaría que le otorgó el oficio para el levantamiento del bloqueo que permitiría inscribir su contrato que, el señor Choquecota se desistió de la adquisición. Siendo relevante el hecho que ante su interés en la adquisición de los dos tercios del predio, se ocupara de remover el bloqueo registral de manera personal, así como el hecho de que el escrito de desistimiento de contuviera la frase de que el anterior y frustrado comprador, señalase que este conservase sus “derechos adquiridos”, era temporal, pues era obvio que con el precio que recién el recurrente pagaría, la vendedora devolvería el pago a cuenta recibido por el señor Choquecota, Siendo evidencia de que la aparente compraventa se frustró, el hecho de que nunca se firmó la escritura pública a favor del señor Choquecota y que éste nunca haya reclamado por sus supuestos “derechos adquiridos”, la formalización de su compraventa le otorgaba preferencia del derecho de dominio, tanto por tener escritura pública como por haber inscrito primero, sumando el hecho de que la información registral no otorgaba mayor detalle respecto al derecho adquirido de su vendedora y la existencia de un bloqueo registral, por lo que el Juez no puede concluir de haber actuado sin la diligencia debida. Por tanto, no es correcto apreciar su conducta diligente de remover el bloqueo registral así como de conocer la frustración de la compraventa a favor del señor Choquecota, como un indicio de contubernio alguno con la vendedora. Igualmente, respecto a la diferencia de precio, es decir, el valor convenido por la venta en porcentajes le resulta “sospechoso” al Juzgador frente al mayor precio que el señor Choquecota iba a pagar por todo el predio, apreciación que resulta equivocada y arbitraria porque el precio se pacta de manera convencional y si para una persona puede tener mayor valor, no es indicativo de contubernio si otra persona obtiene un precio menor pues no se trata del mismo bien, no



es lo mismo comprar acciones y derecho que comprar el predio de manera íntegra. En el contrato de compra venta se establece que hay un equilibrio entre la cosa y el precio al que arriban los contratantes y si el recurrente pagó S/. 20,000.00 por las dos terceras partes del predio y el Juzgador ve en ello un ánimo fraudulento, esto es una arbitrariedad pues olvida que el que compra por acciones y derechos está condicionado a la voluntad del otro copropietario para realizar la división y partición del bien para poner fin a la copropiedad, así como a mayores gastos para materializarla. Así que el hecho de haber pagado un precio relativamente menor, no responde a un contubernio sino al cálculo de la onerosidad que resulta de la adquisición por porcentaje de acciones y derechos y la eventualidad de la ubicación de su porción, así como los gastos de independización y con respecto a la ausencia de posesión de su adquisición, es un dato equivocado, el recurrente tomó posesión del predio que le entregó la señora Valdez, pero tratándose de un predio rústico y alejado de la ciudad, respecto al cual todavía no se diferenciaba el área definitiva que le correspondería, no podían realizar actos materiales de posesión, como señala el Juez, de construir o levantar alguna fábrica en el predio y ello responde no solo al hecho de desconocer que porción de terreno le correspondería, luego de convenir con el otro copropietario, sino al hecho material de haberse desprendido de un capital que debía ser asegurado ante registros previamente y sobre todo a que, luego de su adquisición, fueron citados por el Ministerio Público, donde el señor Bermejo sostenía que él conservaba la posesión del inmueble, lo que le hizo que prudentemente se abstuvieran de mayor conflicto hasta que se resuelva la denuncia, pero la ausencia de actos de posesión no enerva en ningún sentido su derecho de dominio sobre acciones y derechos del predio rústico, en consecuencia, los tres actos por los cuales el Juzgador considera que son indicios de contubernio y que los priva de la buena fe registral no son reales y resultan ser una interpretación parcializada que debe ser removida por el Colegiado; **c)** De la presunción que otorga la buena fe registral. El recurrente adquirió el predio en acciones y derechos por un precio equilibrado al bien, premunido de la buena fe registral, no ha existido contubernio con la vendedora, especialmente al hecho indubitable que a la fecha de su adquisición y aun antes, cuando se ofrece a levantar el bloqueo registral, el dieciséis de mayo del dos mil once, no existía ni medida cautelar de anotación de demanda, no existía denuncia penal, demanda judicial ni advertencia registral o



extraregistrar de algún impedimento o problema para adquirir el predio en acciones y derechos, al momento de su adquisición y registro del derecho de dominio adquirido, no existía elemento registral ni de otra índole que hiciera que sospechasen del problema o del conflicto que se avecinaba y este hecho le beneficia con la presunción de la buena fe registral y hace que prevalezca su derecho inscrito, por tanto, no existiendo prueba de lo contrario, lo resuelto por el Juez resulta arbitrario y sus conclusiones equivocada al mezclar su derecho con el de los demás demandados; **d)** La apelada le causa agravio moral y económico pues se trata de una sentencia arbitraria que no se ajusta al derecho ni al mérito de lo actuado contraviniendo el debido proceso y los requisitos de validez del acto procesal, afectándolo en su derecho de dominio sobre un bien cuya adquisición ha sido de buena fe. Peticiona se revoque y/o anule la sentencia apelada.

- ii) Shirle Jesús Valdez Zegarra que, **a)** Los demandantes interponen demanda de Nulidad de Acto Jurídico y por vía de acumulación se ha sumado al proceso, el proceso iniciado por los mismos demandantes en contra de Richard Nelson Mamani Turpo, Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Luis Mamani Paucara, sobre Nulidad de Acto Jurídico, ambos por las mismas causales; **b)** Conforme a la demanda y acumulación, el Juzgado debería resolver conjuntamente la pretensión original en el presente proceso y la cuestión jurídica tramitada en el Expediente N° 1505-2015-0-2301-JR-CI-03; **c)** El Juzgado ha sustentado su decisión de anular los actos jurídicos impugnados por los siguientes fundamentos: que, la totalidad del predio fue transferido en un mismo día en dos negocios jurídicos distintos sobre acciones y derechos, recibiendo como pago total la suma de treinta y cinco mil soles, sin embargo, a pesar que la primera transferencia es sobre dos tercios del total del bien y la segunda sobre el tercio restante, el precio no se ha calculado en el mismo porcentaje pues por los dos tercios se ha pagado el monto equivalente al 57.14% del precio y el por el tercio restante, se ha pagado el monto equivalente al 42.86%; que, Shirle Jesús Valdez Zegarra dentro de un plazo no superior a tres meses, ha efectuado en primer lugar la transferencia del 100% de la propiedad en un solo acto a Pablo Jorge Choquecota Viscacho y posteriormente ha efectuado la transferencia del 66.66% o dos tercios del predio a Paul Elliot Herrera Ramos y del 33.34% o un tercio a Eduardo Canqui Ruíz sin que previamente haya demostrado



que la primera transferencia haya quedado sin efecto; que, Paule Elliot Herrera Ramos fue quien tramitó el desbloqueo registral solicitado por Pablo Jorge Choquecota Viscacho y por lo tanto, tenía conocimiento que Shirle Jesús Valdez Zegarra ya había transferido el 100% de la propiedad del predio a favor del anterior; que, Eduardo Canqui Ruíz actuó conjuntamente con Paul Elliot Herrera Ramos pues éste en su contestación indicó que al no alcanzarle el dinero buscó al primer de los mencionados conviniendo en que ambos comprarían el bien; que, teniendo en cuenta que iban a efectuar una adquisición de porcentajes de manera conjunta para convertirse en copropietarios, no existe explicación para efectuar dos negocios jurídicos distintos y el motivo por el cual a pesar que ambos efectuaron la compraventa de acciones y derechos; que, Eduardo Canqui Ruíz ha reconocido que no ha ejercido posesión en ejercicio de sus facultades como propietario o copropietario del mismo o por lo menos, exigir la división y partición más aún que ante la copropiedad existente y ser solo titular de acciones y derechos; que, Eduardo Canqui Ruíz ha reconocido que la compra fue cancelada con sus ahorros, no habiendo acreditado la preexistencia de estos en fecha próxima anterior a la fecha de la adquisición; **d)** El Juzgado ha concluido que habiéndose acreditado mediante sentencia judicial firme en el proceso 732-2011-0-2301-JR-CI-02 que la adquisición efectuada por Shirle Jesús Valdez Zegarra es inválida y que la transferencia efectuada por ésta a favor de Paul Elliot Herrera Ramos mediante este proceso también ha sido declarada inválida, las posteriores transferencias efectuadas por este y los siguientes adquirentes también resultan inválidas por el efecto de “arrastre”, “cascada” o “dominó” de nulidad, pues un acto jurídico inválido no puede generar actos jurídicos válidos, con lo que no resulta útil revisar las ventas posteriores pues el Juzgado admite que de todas maneras la invalidaría pues cree en el efecto cascada por lo que el examen probatorio es meramente ritual; **e)** El Juzgado ha realizado un examen conjunto de los hechos que sustentan la demanda primigenia y acumulada y verificado que la recurrente solo intervino en el acto jurídico objeto de demanda primigenia, máxime si el juzgado con la afirmación de que la nulidad produce un efecto cascada, se evidencia que el examen en ambos procesos fue ritual, pues el Juzgado había decidido de antemano la nulidad de los actos jurídicos impugnados, pues se evidencia que el Juzgado sustenta la sentencia en indicios a los que le da la interpretación que anuncia al recurrir a la errada teoría del efecto cascada; **f)** El abuso de las



conclusiones indiciarias se verifican en el hecho de que el Juzgado señala como fundamento de la nulidad en la diferencia de precios en cada venta, sin entender que se trata de ventas y personas diferentes, señala como fundamento de la nulidad en la existencia de contrato suscrito a favor de Pablo Choquecota Viscacho, sin entender que la autorización del bloque se sustentaba en la renuncia de éste a la compra y la resolución de pleno derecho del compromiso anterior, lo que fue aprobado por la notaría; señala como fundamento de la nulidad que Canqui conocía a Elliot, cuando ellos mismos declararon que el primero invitó al segundo a aprovechar la ocasión de un buen negocio; señala como fundamento la existencia de ventas diferentes cuando esto era lo recomendable pues se trataba de acuerdos diferentes en precio y personas; señala como fundamento de la nulidad, el hecho de que no haya tomado posesión sin considerar que se trata de un área extensa y la compra era para urbanizarlo en el futuro, máxime si tratándose de la venta de acciones y derecho, no es posible referir actos posesorios; **g)** Más grave es el hecho de que se fundamente la nulidad en las causales del artículo 219° del Código Civil, señalando la causal de objeto jurídicamente imposible, sin entender que tratándose de un bien con valor económico y pasible de contratación, no existe esta causal y la causal de fin ilícito, en la deducción meramente indiciaria del Juzgador pues no existe en el proceso prueba directa que acredite que la recurrente conocía la inexactitud informada por el registro; **h)** El fundamento más grave que acarrea la nulidad de la sentencia, es la afirmación de que las posteriores transferencias resultan inválidas por el efecto "arrastre", "cascada" o "dominó" con lo que convierte en pretensiones accesorias las acciones de impugnación de actos jurídicos posteriores al acto jurídico consignado en el Expediente 732-2011-0-2301-JR-CI-02; **i)** El Juzgado ha afectado su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al señalar que las posteriores transferencias efectuadas resultan inválidas por el efecto de "arrastre", "cascada" o "dominó", con lo que ha convertido el presente proceso en una acción meramente ritual en la que el Juzgador ya conocía el resultado desde que conoció lo resuelto en el 732-2011-02301-JR-CI-02, lo que constituye una aberración jurídica, habiendo recurrido a deducciones indiciarias e interpretaciones subjetivas como fundar la nulidad en apreciaciones como la conveniencia de hacer escrituras separadas o porque no se pagaron sumas iguales o recomendaciones sobre la posesión, sin considerar que se trata de acciones y derechos.



iii) Eduardo Canqui Ruíz, que, **a)** La impugnada incurre en errores de hecho y de derecho, así como error en la valoración de las pruebas y aparte en causal de nulidad; **b)** En cuanto a los medios probatorios en el punto 4.8 y 4.9 de la sentencia, si existe el medio probatorio y es la propia partida registral en la cual aparecen los asientos posteriores (objeto de nulidad) que acreditan que el contrato con el señor Choquecota es ineficaz por las inscripciones realizadas, además, tampoco hay prueba en contrario (que el contrato está vigente) pues quien afirma un hecho debe probarlo y la demandante no lo ha probado; **c)** Se ha merituado la prueba aludida en el punto 4.12 de la sentencia y de donde aparece el precio, según autoavaluo del predio y que es instrumento público indicador del valor real, con lo que se puede determinar que los precios finalmente pagado por el recurrente está dentro de su valor comercial; **d)** En cuanto a las fotos aludidos en el punto 4.13 estas se han tomado el dos mil catorce a la fecha de la demanda no tiene fecha cierta, toda vez que cuando su persona compró el predio, este estaba sin cerco y desocupado, pero el A quo da pleno valor a documentos privados ex profesamente fabricados para la presente Litis, lo que es incorrecto; **e)** Es erróneo el argumento contenido en el punto 9) pues ello se antepone a los principios de publicidad registral y buena fe contenidos en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil; **e)** En cuanto al punto 17 que se refiere específicamente a su persona, erróneamente se afirma que no existe explicación para efectuar dos negocios jurídicos distintos pero tanto su persona como el otro codemandado Herrera Ramos, son personas independientes la una de la otra y cada cual ha negociado y decidido una compra, al contrario, no tenían por qué efectuar un solo acto; **f)** Es erróneo lo indicado en el punto 17 respecto al principio de publicidad, lo que no cierto porque el artículo 2014° del Código Civil, vigente al momento de suscribirse el acto jurídico, aludía solo a los asientos registrales fue luego de una modificatoria que mediante Ley 30313 se alude a los “títulos archivados” pues solo a partir de dicha fecha corresponde lo indicado por el A quo; **g)** El desbloqueo fue verificado no solo por su persona, sino por el funcionario público en cumplimiento de sus funciones como es el Notario, ha obrado con la diligencia normal, pues acudió a la notaría para perfeccionar la compraventa, luego visitó el predio que estaba desocupado, acudió a Registros Públicos para la inscripción de su derecho de propiedad, además un letrado verificó la legalidad de la compra; **h)** El demandante miente al afirmar que



estaba ocupando el predio al momento de la compraventa pues no había nadie en el predio, no había puerta, ni un aviso que prevenga que no se vende, como podía saber que el predio estaba siendo materia de controversia judicial; **i)** Es erróneo que el A quo en el punto 18 infiera que su persona ha actuado en contubernio con su transferente y su copropietario, es decir, no está probado ni demostrado, sino que se infiere, sin tomarse en cuenta que la buena fe se presume y la mala debe probarse, asimismo, la carga de la prueba es del demandante y no del demandado; **j)** La mala fe del demandante. Es el señor Bermejo quien ha obrado de forma negligente, pues oportunamente debió cercar el predio y tomar posesión y no después que su persona compra el predio, también es cierto que el predio estaba siendo vendido a un tercero debió colocar un aviso de que el predio no está en venta o un vigilante que oriente a los potenciales compradores, pero no hizo, generando que se venda el predio a terceras personas, además no ha tenido conocimiento que primero en Registros Públicos se inscribió unos poderes a tercero y que después se vendió a la codemandada Valdez Zegarra, es falso que el actor haya estado en posesión del predio y sobre esta mentira se está fallando a su favor; **k)** El recurrente es un anciano de más de sesenta y seis años al momento de verificada la compra dedicado dependiente al trabajo en una empresa agrícola, su nivel de instrucción es básico que más diligencia podía tener al momento de la compra que el de guiarse de los que estaba en los Registros Públicos y lo orientado por el notario, al contrario, el demandante es profesor con formación superior y realiza actividad empresarial; **l)** No se ha tomado en cuenta la jurisprudencia uniforme existente como la Casación N° 1135-2013-Lima; **m)** Su persona se ve gravemente afectada de forma patrimonial pues perderá su derecho que tiene a su legítima propiedad, también porque se está afectando su derecho al debido proceso, tutela jurídica efectiva y el de obtener una sentencia fundada en derecho. Peticiona se revoque la sentencia apelada.-----

2.- El recurso de apelación: Naturaleza jurídica.-----

El objeto del recurso de apelación consiste en que, el órgano jurisdiccional superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente; que, con tal propósito, el agraviado o quien interpone el recurso de apelación debe fundamentarlo bajo el error de hecho o derecho incurrido en



la resolución, con precisión de la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria, es decir, haciendo ver el error en la aplicación del derecho que invoca o en la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas expuestas y corrientes en el proceso, a fin de alcanzar la revocación o la anulación de la resolución apelada.-----

3.- La carga de la prueba en materia civil.-----

3.1.- La carga de la prueba viene a ser el conjunto de reglas de juicio que le señala al magistrado la manera como resolverá en aquellos casos de omisión de pruebas o pruebas insuficientes que no puede salvar ni siquiera con la actuación de pruebas de oficio. La carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes que les indican cuales son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar que se acojan sus pretensiones.-----

3.2.- Nuestro ordenamiento procesal (artículo 196° del Código Procesal Civil,) distribuye la carga de la prueba entre el demandante y el demandado atendiendo a los hechos que cada uno de ellos aleguen como fundamento de su demanda o de su contestación, respectivamente. En el caso del demandado, su contradicción encontrará amparo si constituye una negación pura o simple (sin necesidad de aportar prueba alguna) de todos los hechos expuestos por el actor en la demanda y no acredita este último en forma idónea su pretensión, ello en virtud de la máxima ***onus probandi incumbit ei qui dicit, no qui negat.*** Vale decir que, en principio, quien alega el hecho que constituye el presupuesto de la consecuencia jurídica que reclama, tiene la carga procesal específica de aportar los medios probatorios destinados a acreditar el mismo; en defecto de lo cual, tal como preceptúa el artículo 200° del mismo cuerpo normativo, la demanda será declarada infundada.-----

4.- Finalidad de los medios probatorios.-----

4.1.- Conforme a lo establecido en el artículo 188° del Código Procesal Civil, 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.-----

4.2.- La Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado que: *“El contenido esencial del derecho a probar consiste en el derecho de todo sujeto procesal legitimado para intervenir en la actividad probatoria a que se admitan, actúen y valoren debidamente los medios probatorios aportados al proceso para acreditar los hechos que configuran su pretensión o su defensa; ciertamente, es menester mencionar que dicho derecho es mirado*



contemporáneamente como un auténtico derecho fundamental, ya que forma parte de otros dos derechos fundamentales como son la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, y su infracción afectaría el orden constitucional (...), (...) el mismo derecho, por tratarse de un instrumento que se materializa dentro de un proceso, está delimitado por una serie de principios que delimitan su contenido, entre los cuales, pueden mencionarse, los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, que se hallan regulados algunos en forma explícita y otros de modo implícito, en los Artículos ciento ochentiocho y siguientes del Código Procesal Civil”¹ .-----

5.- Nulidad del acto jurídico.-----

5.1.- **El Acto Jurídico** es considerado como la manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos “*para que un acto jurídico pueda ser admitido por el derecho y consecuentemente le brinde la protección normativa a los efectos buscados por el mismo, es menester que el acto cumpla con los requisitos de validez previstos para tal efecto*”², esto es: se requiere de “*agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad*”³ .-----

5.2.- Doctrinariamente se entiende que, todo acto jurídico es una manifestación de voluntad, pero que para la validez del mismo, se requiere que la misma cumpla con determinados parámetros, caso contrario, puede ser materia de invalidez, sea a través de la nulidad o la anulabilidad del mismo y a mérito del cual todo acto jurídico no tiene efecto alguno o en todo caso, deja de tener efectos.-----

5.3.- En ese orden de ideas, es posible señalar que “la nulidad es la forma más grave de la invalidez negocial, en virtud del cual se concluye que el negocio no cumple con las directrices establecidas por el ordenamiento jurídico; se presenta cuando por lo menos algunos de los elementos –manifestación de voluntad, objeto o causa- o de los presupuestos –sujetos, bienes y servicios- del negocio no presenta alguna de las condiciones o características exigidas por el ordenamiento jurídico. La invalidez negocial viene a constituir una sanción que el ordenamiento jurídico impone al negocio que presenta “irregularidades”. Esta sanción puede determinar (i) que dicho negocio no produzca las consecuencias jurídicas a las cuales está dirigido -lo que significa

¹ Casación Nro. 261-99/Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-1999, págs.. 3387-3388

² Cas. N° 1930-2001- La Libertad, El Peruano, 02.02.2002, p.8341.

³ Así fluye de lo previsto por el artículo 140° del Código Civil.



que es absolutamente ineficaz; o, (ii) que dicho negocio produzca las consecuencias a las cuales está dirigido, pero que éstas puedan ser "destruidas" -lo que significa que es precariamente eficaz⁴. Ahora bien, respecto de la nulidad, en el artículo 219° establece que: "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.** Cuando su fin sea ilícito; **5.** Cuando adolezca de simulación absoluta; **6.** Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; **7.** Cuando la ley lo declara nulo y; **8.** En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa".-----

6.- Causal de nulidad por objeto física o jurídicamente imposible.-----

6.1.- En relación a la causal de nulidad prevista en el inciso 3 del artículo 219° del Código Civil, esto es, **Cuando el objeto es física o jurídicamente imposible**; En cuanto ésta causal de nulidad, si bien la voluntad debe ser manifestada por un sujeto capaz, para la validez del acto jurídico se requiere además de **un objeto** que según el inciso 2 del artículo 140° del Código Civil **debe ser física y jurídicamente posible** y según el inciso 3 del artículo 219° del mismo código, en todo caso, debe ser determinable. En cuanto al **objeto** no es simplemente una cosa material, corporal o corpórea perceptible a nuestros sentidos – **Patrimoniales** (Ejemplo: un metal o dinero, una planta, una casa, etc. - acto jurídico de compra Venta de una casa) sino que también puede comprender aspectos inmateriales o incorpóreos o incorpóreos según sea perceptible solo a nuestro intelecto – **Extra patrimoniales** (Ejemplo como los derechos subjetivos y deberes jurídicos u obligaciones que generan los actos jurídicos y que se integran a la relación jurídica que crea, regula, o modifica - el objeto del matrimonio son los derechos y deberes inherentes a la relación conyugal tales como la fidelidad, cohabitación y asistencia). Se trata entonces de los bienes, relaciones, utilidades e intereses sobre los que recae la manifestación de voluntad. El objeto tiene la siguientes **características**: a) **Debe ser posible físicamente**, es decir que debe existir o tener la posibilidad fáctica de existencia, según las leyes de la naturaleza de los bienes materiales o de los derechos y deberes integrados a la relación jurídica que vincule a los sujetos, pues las cosas futuras pueden formar parte del objeto de una obligación. Ejemplo: sobre un terreno en que aún no se ha construido un departamento y cuya propiedad se transfiere mediante acto jurídico (contrato de compra venta) tiene posibilidad de existir a fin de que, quien adquiere el derecho de propiedad sobre ella pueda usarlo, disfrutarlo, disponer de él y,

⁴ Código Civil Comentado. Editorial Gaceta Jurídica. Tomo I. Pág. 296-297.



aún, reivindicarlo (artículo 923° del Código Civil), o el deber alimentario respecto del hijo reconocido y por nacer. b) **Debe ser Posible Jurídicamente**, es decir que el objeto del acto no debe, como contenido, referirse a algo opuesto a la moral, al orden público y a las buenas costumbres, ni ser, en general, repudiado por el derecho mismo, entendido este último como ordenamiento jurídico. De aquí que en la posibilidad del objeto va implícito a éste no puede consistir en nada que la ley prohíba; c) Otra de las características del objeto es que debe ser **Determinado o Determinable**, su determinabilidad está referida a la posibilidad de identificación de los bienes, derechos y deberes u obligaciones así como a utilidades e intereses que constituyen el objeto del acto jurídico y que están integrados a la relación jurídica que une a los sujetos: 1° **Es determinado** cuando los derechos y deberes u obligaciones están identificados o determinados en el momento de la celebración del acto, como cuando se adquiere el derecho de propiedad con la obligación de pagar el precio pactado. Ejemplo: obligaciones de dar un bien cierto (artículo 1132 del Código Civil). 2° **Es determinable**, cuando los derechos y deberes u obligaciones no están identificados o no están determinados en el momento de la celebración del acto jurídico, pero existe la posibilidad de identificarlos, es decir que, por sus caracteres naturales o adquiridos, el objeto pueda ser identificado y, por consiguiente, se individualice. A estos casos son también aplicables las normas establecidas para las obligaciones de dar bienes inciertos, los cuáles deben indicarse, cuando menos, por especie y cantidad (artículo 1142° y siguientes del Código Civil). d) Debe tener una utilidad, al respecto, Cornejo dice que la ley no protege sino las obligaciones que son útiles al acreedor, cita como ejemplo la nulidad del contrato si la cosa vendida o asegurada ha perecido.-----

6.2.- Al respecto, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema ha establecido que *“la transferencia de un bien ajeno convierte al objeto de la compra venta en jurídicamente imposible conforme a la previsión contenida en el inciso 3 de la norma del artículo 219° del Código Civil ya que ningún sujeto puede vender el bien del cual no es titular por ser contrario a las leyes que interesan el orden público”*⁵. En ese sentido, y a tenor del numeral precedente, se concluye que al momento de la celebración de la Escritura Pública de Compraventa cuya nulidad se peticiona en el presente proceso, esto es, con fecha once de agosto del dos mil once, la codemandada Margarita Calderón Calizaya era propietaria del bien enajenado, cuya titularidad la ostentada desde el año dos mil cuatro, al haberlo adquirido de Alonso Esteban Flores Guillermo y Basilia Juana Aguilar Calderón, conforme se desprende del Asiento N° 0000 5 de la Partida Registral

⁵ Casación N°. 409-2002-Cusco. Diálogo con la Jurisprudencia. Edit. Gaceta Jurídica. Edición digital



correspondiente, obrante a foja trece; por lo tanto, al detentar la titularidad de dicho bien podía disponer del mismo, desestimándose de esta manera la causal de nulidad invocada por el demandante, normada en el artículo 219° inciso 3 del Código Civil, por tratarse de un acto jurídico cuyo objeto es jurídicamente posible y determinado.-----

7.- Causal de nulidad del acto jurídico por fin ilícito.-----

En relación a la Causa o Causa Final el artículo 219° Inciso 4 del Código Civil prevé que es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito (...) 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 que debe entenderse por fin o causa ilícita 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 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 en tal sentido 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 jurídico** explicando en este mismo sentido el profesor Morales Moreno que la causa es un mecanismo de control de la autonomía de la voluntad para apreciar en qué casos los vínculos jurídicos merecen la protección del derecho.⁶-----

8.- Causal de nulidad del acto jurídico por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.-----

8.1.- En cuanto a la causal de nulidad contemplada en el artículo 219° inciso 8 del Código Civil, nos remite al artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal que establece: "es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres", la doctrina calificada, como la sustentada por el doctor Lizardo Taboada, sostiene: "La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas (...). Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o

⁶ Casación N° 3098-2011-LIMA. Fundamento cuarto.



fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos”. De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres.”⁷.....

8.2.- “El acto jurídico, cuyo fundamento radica en la autonomía de la voluntad privada, es el instrumento con que cuentan los sujetos de derecho para la regulación, con efectos jurídicos, de sus intereses dentro de los límites de las normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres. (...) Las normas imperativas (denominadas también normas de orden público o de *ius cogens*) contienen mandatos que operan independientemente de la voluntad de las partes, es decir, no pueden ser derogados por los particulares al regular sus intereses mediante el acto jurídico, cualquiera sea el fin que se propongan alcanzar; están destinadas a tutelar intereses superiores a los relativos a la esfera jurídica de los que intervienen en la celebración del acto jurídico. (...) Se entiende por orden público al conjunto de principios fundamentales (públicos, privados, sociales, económicos, culturales, éticos, religiosos, positivizados o no en la ley) que constituyan la base sobre la cual se asienta la organización social como sistema de convivencia jurídica. Garantizan a los asociados un ambiente de normalidad con justicia y paz, y asegura la existencia y estabilidad del Estado y su patrimonio, así como el respeto por la persona humana, su familia y sus bienes. (...). Buena costumbre es todo lo atinente a la moral; expresa los cánones fundamentales de sociedad pública y privada, observados por la conciencia social. Es contrario a las buenas costumbres el acto calificado como escandaloso o inmoral en una determinada sociedad.”⁸.....

9.- Caso de autos.....

9.1.- De la revisión de autos tenemos el proceso acumulado, Expediente N° 00891-2014-0-2301-JR-CI-01 mediante el cual, Hugo Darío Bermejo Lira y Doris Imelda Sánchez de Bermejo, interponen demanda (**folios setenta y siete a noventa y cinco**), en contra de Shirle Jesús Valdez Zegarra, Paul Elliot Herrera Ramos, Eduardo Canqui Ruíz y Richard Nelson Mamani Turpo, sobre Nulidad de Acto Jurídico y el documento que contiene los siguientes: **1.** La

⁷ CAS. N° 2167-2015 PUNO, fundamento tercero.

⁸ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial Instituto Pacífico S.A.C. Quinta Edición. Abril 2015. Pág. 994-996-998.



Nulidad de la Escritura Pública compraventa de Acciones y Derechos N° 524 otorgado con fecha veintisiete de mayo del dos mil once, ante Notario de Tacna, Dra. Daysi Morales de Barrientos, por la demandada Shirle Jesús Valdez Zegarra a favor del codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna. **2.** La Nulidad de Acto Jurídico y el documento que contiene la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos N° 525, otorgada con fecha veintisiete de mayo del dos del dos mil once, ante Notario de Tacna, Dra. Daysi Morales de Barrientos, por la demandada Shirle Jesús Valdez Zegarra a favor del codemandado Eduardo Canqui Ruíz, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna. **3.** La Nulidad de Acto Jurídico y el documento que contiene la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos N° 158, otorgada con fecha nueve de setiembre del dos mil doce, ante Notario de la provincia de Tarata, Dr. Germán Valdez Meneses, por el demandado Paul Elliot Herrera Ramos a favor del codemandado Richard Nelson Mamani Turpo, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, por ser estos tres actos jurídicos, sus objeto física y jurídicamente imposibles, por ser su fin ilícito y además por contravenir las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Sostienen para tal efecto que, son propietarios del predio rústico ubicado en Santa Rita, distrito Calana, provincia y departamento Tacna; con un área de 3.00 has, que fue adquirido de la venta otorgada por el Ministerio de Agricultura en mil novecientos noventa y uno, conforme al asiento C.1 de la Ficha Registral 7555 de la Partida N° 05119679; que, los primeros meses del dos mil once entraron en tratativas para la venta del terreno a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercadillo Bolognesi; sin embargo, al recabar la ficha se dieron con la sorpresa que el inmueble figuraba vendido a favor de Shirle Jesús Valdez Zegarra, en merito a un poder por escritura pública otorgada supuestamente por ellos a Ramón Alfaro Vargas ante Notario en Yurimaguas; sin embargo, no otorgaron dicho poder y sus firmas fueron falsificadas; que, Ramón Alfaro Vargas y Shirle Jesús Valdez Zegarra celebraron un acto jurídicamente imposible porque el primero no tenía facultad de disposición; que, en el asiento C.1 Doris Imelda Sánchez De Bermejo figuraba como Doris Sánchez Araujo sin embargo la rectificación fue efectuada por Shirle Jesús Valdez Zegarra en merito a un acta de matrimonio falsa; que, Shirle Jesús Valdez Zegarra trató de vender el inmueble a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho y el veinticinco de abril del dos mil once, presentan una anotación preventiva de bloqueo registral pero el dieciséis de mayo del dos mil once, éste se desiste de



la compra; que, el veinticuatro de noviembre del dos mil once, interponen demanda de nulidad de acto jurídico contra Ramón Alfaro Vargas y Shirle Jesús Valdez Zegarra a fin que se declare la nulidad del poder por escritura pública, la compraventa por escritura y los asientos registrales, generándose el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR-CI-02 emitiéndose sentencia el ocho de marzo del dos mil trece, declarándose fundada la demanda, nulos los actos jurídicos y cancelado el asiento registral, el cual está en apelación; que, luego de la interposición de dicha demanda Shirle Jesús Valdez Zegarra celebra compraventa de acciones y derechos con Eduardo Canqui Ruiz por S/. 15,000.00 por el 33.34% y con Paul Elliot Herrera Ramos por S/. 20,000.00 por el 66.66% ambos el veintisiete de mayo del dos mil once; que, Paul Elliot Herrera Ramos transfiere de sus acciones y derecho adquirido sólo el 33.33% a favor de Richard Nelson Mamani Turpo, a pesar del conocimiento de las irregularidades; que, han existido transferencias de las que no se puede deducir más que una evidente intención de alcanzar una protección por el principio de fe registral; que, Shirle Jesús Valdez Zegarra adquiere su propiedad el dieciséis de marzo del dos mil once y en abril celebra minuta con Pablo Jorge Choquecota Viscacho y el veintisiete de mayo del dos mil once, transfiere su propiedad a los demandados, por lo que en dos meses su propiedad fue transferida dos veces; que, no otorgaron poder para transferencia, por lo que dicha inexactitud registral era conocida por los codemandados Eduardo Canqui Ruiz y Paul Elliot Herrera Ramos, pues antes de transferírseles a ellos, el inmueble iba a ser transferido a Pablo Jorge Choquecota Viscacho quien efectuó bloqueo registral vía notarial, pero no se explica porque se desistió a pesar que en la minuta ya había entregado S/. 20,000.00 como arras confirmatorio y el dieciséis de mayo del dos mil once, la notaría a solicitud de este se desiste del bloqueo, en razón que este tomó en conocimiento de la irregularidad de la titularidad; que, Paul Elliot Herrera Ramos fue quien se encargó de tramitar el desistimiento de bloqueo registral y por lo tanto tenía conocimiento de la pretensión de Pablo Jorge Choquecota Viscacho y a pesar de ello adquirió el inmueble con Eduardo Canqui Ruiz; asimismo existe una relación laboral entre estos, pues los dos últimos mencionados son apoderados de la empresa Agropecuaria e Industrias FAFIO S.A. y el primero es trabajador en planilla; que, si Choquecota Viscacho tenía conocimiento de las irregularidades del proceso, Canqui Ruiz y Herrera Ramos, debieron tener conocimiento de ello, por la tramitación del desistimiento y la relación laboral; que, en la transferencia entre Paul Elliot Herrera Ramos y Richard Nelson Mamani Turpo, el primero tenía conocimiento de la nulidad de los actos anteriores; que, Paul Elliot Herrera Ramos y Richard Nelson Mamani Turpo tenían domicilio en la provincia de Tacna empero no existe motivo para acudir hasta la notaría de Tarata, lo que confirma su mala fe; que, a pesar que



Paul Elliot Herrera Ramos era litisconsorte en el expediente sobre nulidad, después de un año y medio de instaurado el proceso recién lo inscribe en los registros públicos; que, no resulta lógico que Richard Nelson Mamani Turpo haya esperado tanto para inscribir su derecho, además que jamás ha tenido la posesión del inmueble; que, Eduardo Canqui Ruiz, Paul Elliot Herrera Ramos y Richard Nelson Mamani Turpo son copropietarios del predio por lo que el ultimo tiene conocimiento, pues concurre con los otros dos denotando un acto de confianza y confabulación; que, ninguno de los codemandados ha ejercido los atributos de la propiedad sobre el inmueble, nunca han ostentado la posesión del mismo; que, se advierte la premura de Eduardo Canqui Ruiz y Paul Elliot Herrera Ramos de la compraventa, elevación a Escritura Pública e inscripción en los registros en un solo día el veintisiete de mayo del dos mil once, pero no ejercen posesión en casi cinco meses y Richard Nelson Mamani Turpo lo inscribe el ocho de setiembre del dos mil doce, es decir un año y medio después de su adquisición; que, en las escrituras N° 524 y N° 525 se indica que los compradores tienen conocimiento de un embargo por US\$ 3,500.00 en un juicio entre los demandantes y entidad financiera y asumen la misma y en la Escritura Pública N° 158 se señala la misma medida cautelar y la anotación de demanda del asiento D00003; que, los demandados siguen efectuando transferencia del porcentaje de dicho predio pues existe un título pendiente por la transferencia del 1.8467%.-----

9.2.- Asimismo tenemos, el Expediente N° 01505-2015-0-2301-JR-CI-03 mediante el cual, Hugo Darío Bermejo Lira y Doris Imelda Sánchez de Bermejo, interponen demanda (**folios quinientos diecisiete a quinientos treinta y cuatro**), en contra de Richard Nelson Mamani Turpo, Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Luis Mamani Paucara, sobre Nulidad de Acto Jurídico y el documento que contiene los siguientes: **1.** La Nulidad de la Escritura Pública compraventa de Acciones y Derechos N° 085 otorgado con fecha ocho de mayo del dos mil catorce, ante Notario de la provincia de Tarata, Dr. Germán Valdez Meneses, por el demandado Richard Nelson Mamani Turpo a favor de la codemandada Jacqueline Maylu Herrera Quispe, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna. **2.** La Nulidad de la Escritura Pública de aclaración de compraventa de Acciones y Derechos N° 103, otorgada con fecha treinta y uno de mayo del dos mil catorce, ante Notario de la provincia de Tarata, Dr. Germán Valdez Meneses, por el codemandado Richard Nelson Mamani Turpo a favor de la codemandada Jacqueline Maylu Herrera Quispe, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna. **3.** La



Nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos N° 117, otorgada con fecha doce de junio del dos mil catorce, ante Notario de la provincia de Tarata, Dr. Germán Valdez Meneses, por el demandado Richard Nelson Mamani Turpo a favor de doña Karna Elizabeth Huanca Poma y don José Luis Mamani Paucara, así como la cancelación del asiento registral que lo contiene, inscrito en la Partida Registral N° 05119 679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, por ser estos tres actos jurídicos, sus objeto física y jurídicamente imposibles, por ser su fin ilícito y además por contravenir las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Sostienen para tal efecto que, los demandantes son propietarios del predio rústico ubicado en Santa Rita, comprensión del departamento y provincia de Tacna, distrito de Calana con un área de 3.00 has, que fue adquirido de la venta otorgada por el Ministerio de Agricultura en el año mil novecientos noventa y uno, conforme al asiento C.1 de la Ficha Registral 7555 de la Partida Registral 05119679; que, en el año dos mil once quisieron vender su inmueble y al recabar la ficha registral, verifican que su inmueble figuraba como vendido a favor de Shirle Jesús Valdez Zegarra en mérito a un poder por Escritura Pública supuestamente otorgado por los demandantes a favor de Ramón Alfaro Vargas siendo esto falso ya que no conocen a Ramón Alfaro y tampoco no le han entregado dicho poder; que, la partida registral en que se encuentra inscrito la propiedad de los demandantes, fue objeto de rectificación de datos de la demandante Doris Imelda Sánchez de Bermejo ya que en el asiento C.1 estaba registrado sus datos como soltera, sin embargo la rectificación fue a solicitud de Shirle Valdez Zegarra en merito a un acta de matrimonio falsa de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, en la ciudad de Tacna, cuando los demandantes contraen matrimonio verídicamente en la ciudad de Puno en el año mil novecientos noventa y seis; que, toman conocimiento de dichos actos ilegítimos en desmedro de su propiedad por lo que deciden interponer demanda de Nulidad de Acto Jurídico generándose el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR-CI-02, emitiendo sentencia con la resolución número cuarenta y ocho, de fecha ocho de marzo del dos mil trece, declarando fundada la demanda y por ende la nulidad de los actos jurídicos y la cancelación de los asientos registrales, la que fue confirmada por el superior; que, las personas involucradas continuaron con la disposición del inmueble, transfiriéndola continuamente a diferentes personas mediante contratos de compraventa transfiriendo acciones y derechos en diversos porcentajes, por lo que la propiedad sigue siendo objeto de transferencia a pesar que todos los demandados tienen pleno conocimiento de las irregularidades que tiene sobre el bien inmueble; que, interponen por segunda vez una demanda de Nulidad de Acto Jurídico, seguido con el Expediente N° 891-201 4-0-2301-JR-CI-01 el cual su estado procesal está en etapa postularía-----



9.3.- El codemandado Paúl Elliot Herrera Ramos al contestar la demanda (**folios ciento catorce a ciento veintiséis**), solicita se declare Infundada la demanda. Sostiene para tal efecto que, por intermedio de tercero tomó en conocimiento de la venta del inmueble y como tenía sus ahorros se contactó con Shirle Jesús Valdez Zegarra y como no le alcanzaba para la compra de todo el inmueble se contactó con Eduardo Canqui Ruiz, conviniendo que ambos comprarían el inmueble; que, no tenía conocimiento de las irregularidades cuando adquiere la acciones y derechos, pues en base a la fe registral ha adquirido las mismas ya que al momento de su adquisición no existía objeción; que, nunca ha trabajado para Pedro Pablo Choquecota Viscacho en la empresa Agropecuaria e Industria FAFIO S.A. ni tiene relación con éste, pues se ha desempeñado como docente y juez de gallos; que, las causales invocada no se exteriorizan a la fecha de la celebración de su adquisición, por lo que lo ha adquirido de buena fe y a título oneroso; que, en el dos mil once, los demandantes promueven proceso de nulidad de poder por Escritura Pública y nulidad de compraventa en contra de Shirle Jesús Valdez Zegarra donde le emplazan como litisconsorte, proceso en el que ha demostrado su buena fe, no pudiendo asumir consecuencia que jamás conoció; que, el bien fue adquirido a título oneroso, de buena fe, del otorgante que aparece en los Registros Públicos, inscribió su derecho, que ni de los asientos ni títulos inscritos existe causa que lo anule; que, se ha cumplido con el elemento negocial de su adquisición por lo tanto el acto es válido ya que ignoraba las causales de invalidez porque se ha constituido a los Registros Públicos y no existía anotaciones ni inscripciones; que, ha efectuado una contraprestación económica, sacrificio patrimonial que deberá ser valorado, ha depositado su confianza en los Registros Públicos donde Shirle Jesús Valdez Zegarra figuraba como propietaria, por lo que dicha inscripción tiene fuerza legitimadora.-----

9.4.- El codemandado Richard Nelson Mamani Turpo al contestar la demanda (**folios ciento treinta y tres a ciento treinta y siete**), solicita se declare Infundada la demanda. Sostiene para tal efecto que, adquiere su derecho de Paul Elliot Herrera Ramos, asumiendo un embargo y una anotación de demanda de nulidad de acto jurídico con el mencionado se encontraba como litisconsorte necesario pasivo, pero el resultado no le afecta por cuanto no tiene la condición de demandado, es decir el acto jurídico no se encontraba cuestionado en el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR- CI-02, por cuanto éste lo adquiere cuando el predio figuraba como propietario Shirle Jesús Valdez Zegarra y no existía anotación alguna; que, efectúa la adquisición cumpliendo los requisitos de ley por no existir impedimento legal o judicial que le impida, realizándose en la notaría de Tarata pues su familia proviene de dicho lugar y



tiene confianza y garantía en la misma; que, a la fecha de adquisición, Paul Elliot Herrera Ramos le hizo entrega de la posesión del predio que es rústico y existían vestigios de muretes de abobe y quien ejercía la posesión inmediata era el vendedor; que, es directivo de la Asociación Villa Santa Rita de Calana y con sus integrantes han realizado las gestiones necesarias para su habilitación; que, la sentencia en referencia no ha sido consentida o ejecutoriada; que, el área adquirida está destinado a realizar un complejo de vivienda de su asociación; que, desde la fecha de su adquisición viene ejerciendo posesión como propietario, ha efectuado levantamiento topográfico y demarcación del terreno, efectuando transferencia a algunos de sus socios lo que se encuentran en trámite de inscripción.-----

9.5.- La codemandada Shirle Jesús Valdez Zegarra al contestar la demanda (**folios ciento cuarenta y dos a ciento cuarenta y nueve**), solicita se declare Improcedente la demanda. Sostiene para tal efecto que, ha adquirido el inmueble de su titular Ramón Alfaro Vargas, no existiendo limitación a su facultad de disposición o limitación de su derecho de propiedad; que, a dicha fecha los demandantes no tenían derecho inscrito en el inmueble ya que el tuvieron feneció; que, lo expuesto corresponde a otro proceso, el N° 732-2011-0-2301-JR-CI-02 que se encuentra en trámite, el cual le fue notificado el dos de junio del dos mil once y los actos de disposición los efectúa el veintisiete de mayo del dos mil once; que, el desistimiento de la compraventa con Pablo Choquecota Viscacho corresponde a su libertad contractual; que, tratándose de venta de acciones y derechos no es posible referir actos posesorios debido a la indivisión; que, efectuó la transferencia el veintisiete de mayo del dos mil once pues no existía limitación alguna a su derecho, efectuando publicaciones en el diario de la localidad; que, la transferencia se efectuó sobre bien inscrito, amparado en su derecho de propiedad y a título oneroso, por lo que cumple con el requisito de objeto física y jurídicamente posible y fin lícito.-----

9.6.- El codemandado Eduardo Caqui Ruíz, al contestar la demanda (**folios ciento cincuenta y tres a ciento sesenta y dos**), solicita se declare Infundada la demanda. Sostiene para tal efecto que, adquiere sus derechos y acciones el veintisiete de mayo del dos mil once y recién el diecinueve de julio del dos mil once se presenta medida cautelar de anotación de demanda, por lo que en razón a que las inscripciones son de conocimiento público, los demandantes tenían conocimiento del poder por el cual se efectuó la anterior transferencia a la suya; que, efectuó la adquisición en base al principio de publicidad de los Registros Públicos y la buena fe; que, al momento de efectuar la compra no mediaba gravamen y posteriormente se efectúa la medida cautelar en el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR-CI-02; que, ha obrado de buena fe, la cual



se presume, con la información proporcionada por los Registros Públicos; que, no tiene injerencia en la venta efectuada por Paul Elliot Herrera Ramos y está pendiente de realizar un trámite de división y partición con los demás copropietarios los cuales puede efectuar en cualquier momento; que, anular la compraventa efectuada y el asiento por haberse cancelado el derecho de propiedad de los anteriores propietarios trae consigo la caída de la seguridad jurídica y la fe del Registro Público; que, no tiene responsabilidad sobre la existencia de documentación fraguada, suplantación o aprovechamiento pues es un tercero de buena fe y el Expediente N° 732-20 11-0-2301-JR-CI-02 no ha concluido.-----

9.7.- Los codemandados Richard Nelson Mamani Turpo, Jacqueline Maylu Herrera Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Luis Mamani Paucara ha sido declarados rebeldes, mediante resolución número tres, de fecha quince de enero del dos mil dieciséis (**folios quinientos cincuenta**).-----

9.8.- El señor Juez declara Fundada en parte la demanda (**folios setecientos cuarenta y uno a setecientos sesenta y uno**) porque considera con relación a la compraventa del 66.66% a favor de Paul Elliot Herrera Ramos y del 33.34% a favor de Eduardo Canqui Ruiz, al haberse determinado judicialmente la invalidez del negocio jurídico por el cual Shirle Jesús Valdez Zegarra adquirió la propiedad del bien inmueble que posteriormente transfirió a través de los negocios jurídicos materia de nulidad, en razón que la misma no sólo presentó documento falso ante los registros públicos para rectificar datos de sus anteriores propietarios y con ello permitir el tracto sucesivo sino que conocía la irregularidad del poder de Ramón Alfaro Vargas, con quien efectuó la referida transferencia [declarada judicialmente inválida] y con ello se determinó que conocía la inexactitud del registro conforme al fundamento 19 de la sentencia en el expediente N° 732-2011-0-2301-JR-CI-2; result a jurídicamente imposible que la misma pueda efectuar la transferencia de propiedad de un bien sobre el cual no ostenta dicho derecho, pues sólo el propietario puede disponer del mismo [artículo 924 del Código Civil], no pudiendo configurarse una compraventa de bien ajeno en razón que no se hace referencia al compromiso de obtener que el comprador adquiriera la propiedad de un tercero a través del vendedor [artículo 1537 del Código Civil]. A ello debe agregarse que, conforme a la conducta de Shirle Jesús Valdez Zegarra quien dentro de un plazo no superior a tres meses ha efectuado en primer lugar la transferencia del 100% de la propiedad en un solo acto a Pablo Jorge Choquecota Viscacho y posteriormente ha efectuado la transferencia del 66.66% o dos tercios del predio a Paul Elliot Herrera Ramos y del 33.34% o un tercio a Eduardo Canqui Ruiz sin que previamente haya demostrado que la primera transferencia haya



quedado sin efecto, se acredita la intención de ésta de desprenderse del inmueble ante el conocimiento de la irregularidad de su adquisición, ello con la finalidad de perjudicar a los verdaderos y primigenios propietarios más aún que la misma no ha acreditado haber ostentado posesión sobre el predio, buscando un beneficio económico por la transferencia de propiedad en más de una oportunidad y a través de estas generar inscripciones registrales y así evitar que el referido vuelva a su legítimos propietarios; situación que atenta contra el ordenamiento legal, no sólo porque el mismo busca causar perjuicio a un tercero con una transferencia que no se ejerce en armonía con el intereses social y los límites de la ley sino de forma ilegal pues lo efectúa a sabiendas que no tiene derecho como propietario legítimo. Es por ello que en relación a esta parte se acredita la causal de objeto jurídicamente imposible, la intención de obtener una finalidad ilícita y atentar contra el orden público y las buenas costumbres (**fundamento 13**); que, Paul Elliot Herrera Ramos y Eduardo Canqui Ruiz han expuesto como argumento de defensa que han actuado en base a la buena fe y la publicidad registral. Ante ello debe señalarse que si bien, estos fueron emplazados como litisconsortes necesarios pasivos en el proceso judicial donde se determinó la invalidez del negocio jurídico por el cual su vendedora adquirió la propiedad y por lo tanto la cancelación de las inscripciones en los registros públicos, la que no se hizo extensiva a estos; su emplazamiento se efectuó posteriormente a los actos de transferencia; sin embargo, tal como se indica en dicha sentencia, su derecho no se encuentre exento de análisis y por lo tanto corresponde verificar los argumentos efectuados (**fundamento 14**); que, respecto de Paul Elliot Herrera Ramos se ha acreditado que este fue quien tramitó el desbloqueo registral solicitado por Pablo Jorge Choquecota Viscacho y por lo tanto tenía conocimiento de su solicitud, donde este solo se desiste del bloqueo mas no de sus derechos adquiridos y al no haberse acreditado que dicha adquisición ha sido resuelta extrajudicial o judicialmente, tenía pleno conocimiento de validez de la misma y a pesar que sabía que Shirle Jesús Valdez Zegarra ya había transferido el 100% de la propiedad del predio, efectúa adquisición de dos tercios de acciones y derechos sobre el mismo; con lo que se acredita una conducta en contubernio con la antes referida. A ello debe agregarse que la buena fe y el principio de publicidad registral alegados no sólo se limita a verificar la información detallada en los asientos inscritos sino a la información que conste en los registros, es decir, la documentación obrante en dicha entidad. Es en base a ello que encontrándose inscrito el bloqueo en merito a un contrato de compraventa en el cual Shirle Jesús Valdez Zegarra efectuó la venta de todo el bien, pudo verificar que la misma volvía a efectuar la venta y ante ello, con la mínima diligencia exigir la acreditación que dicha venta quedo resuelta; asimismo, con la información del precio en dicha venta, pudo verificar que la



venta de los dos tercios que adquirió, en porcentaje resultaba inferior al precio con el que aproximadamente un mes antes fue vendido; lo que generaba motivo suficiente para poder verificar el referido predio a efecto de saber si este era ocupado o no ya sea por su anterior propietario, la persona a la cual le vendió el predio y que solicitó el bloqueo más aún que dicho contrato estaba vigente u otra persona y si sobre este existía construcciones que aumentaban el precio; sin embargo, no efectuó ello; por lo que pudiendo verificar la ocupación efectuada por los demandantes y las construcciones existentes no lo hizo. La buena fe corresponde a quien ha actuado con la mínima y razonable diligencia para la adquisición de un bien, es decir, verificar su existencia; sin embargo, este demandado no ha acreditado ello. Debe agregarse que después de la adquisición efectuada por el demandado, este no ha ejercido las facultades propias como propietario o copropietario del mismo, esto es, ejercer posesión del bien o dividirlo y partirlo, más aún que ante la copropiedad existente y ser solo titular de acciones y derechos, no podía determinar el área en concreto que le correspondía (**fundamento 15**); que, con dicha conducta en la cual no ha actuado con la diligencia mínima al tener información contradictoria sobre el predio el cual ha adquirido acciones y derechos, se infiere que ha actuado en contubernio con su transferente con la finalidad de generar traslado registral y con ello evitar que el inmueble regrese a sus legítimos propietarios, que al no haber actuado con la diligencia mínima ante la existencia de un bloqueo y desbloqueo registral por adquisición y la verificación en el lugar, no se encuentra protegido ni por la publicidad o buena fe registral no pudiendo ser considerado como tercero de buena fe; por lo que se determina en relación a esta parte la causal de obtener una finalidad ilícita y atentar contra el orden público y las buenas costumbres (**fundamento 16**); que, respecto de Eduardo Canqui Ruiz, se ha acreditado que este actuó conjuntamente con Paul Elliot Herrera Ramos pues este en su contestación, que se valora como declaración asimilada [artículo 221 del Código Civil], indicó que al no alcanzarle el dinero buscó al primer de los mencionados conviniendo en que ambos comprarían el bien conforme a su contestación, lo que no ha sido negado por este demandado. Teniendo en cuenta que iban a efectuar una adquisición de porcentajes de manera conjunta para convertirse en copropietarios, no existe explicación para efectuar dos negocios jurídicos distintos y el motivo por el cual a pesar que ambos efectuaron la compra de acciones y derechos, este al haber adquirido un tercio de las mismas efectuando un pago superior, proporcionalmente, al pagado por su copropietario. A ello debe agregarse que la buena fe y el principio de publicidad registral alegados no sólo se limita a verificar la información detallada en los asientos inscritos sino a la información que conste en los registros, es decir, la documentación obrante en dicha entidad. Es en base a ello que encontrándose



inscrito un bloqueo y desbloqueo registral en mérito a un contrato de compraventa en el cual Shirle Jesús Valdez Zegarra efectuó la venta de todo el bien, pudo verificar que la misma volvía a efectuar la venta y ante ello, con la mínima diligencia exigir la acreditación que dicha venta quedo resuelta; asimismo, con la información del precio en dicha venta, pudo verificar que la venta del tercio que adquirió, en porcentaje resultaba inferior al precio con el que aproximadamente un mes antes fue vendido; lo que generaba motivo suficiente para poder verificar el referido predio a efecto de saber si en este existían construcciones que sustenten la variación del precio o si era ocupado o no ya sea por su anterior propietario, la persona a la cual le vendió el predio y que solicito el bloqueo más aún que dicho contrato estaba vigente u otra persona; sin embargo, no efectuó ello; por lo que pudiendo verificar la ocupación efectuada por los demandantes y las construcciones existentes no lo hizo. La buena fe corresponde a quien ha actuado con la mínima y razonable diligencia para la adquisición de un bien, es decir, verificar su existencia; sin embargo, este demandado no ha acreditado ello. Debe agregarse que después de la adquisición efectuada por el propio demandado en audiencia de pruebas, en su declaración ha reconocido que no ha ejercido posesión en ejercicio de sus facultades como propietario o copropietario del mismo, o por lo menos exigir la división o partición del mismo, más aún que ante la copropiedad existente y ser solo titular de acciones y derechos, no podía determinar el área en concreto que le correspondía. Si bien, este ha indicado que la adquisición fue cancelada con sus ahorros, no ha acreditado la pre existencia de estos en fecha próxima anterior a la fecha de la adquisición (**fundamento 17**); que, con dicha conducta en la cual no ha actuado con la diligencia mínima al tener información contradictoria sobre el predio el cual ha adquirido acciones y derechos, se infiere que ha actuado en contubernio con su transferente y su copropietario con la finalidad de generar traslado registral y con ello evitar que el inmueble regrese a sus legítimos propietarios, que al no haber actuado con la diligencia mínima ante la existencia de un bloqueo y desbloqueo registral por adquisición y la verificación en el lugar del inmueble, no se encuentra protegido ni por la publicidad o buena fe registral no pudiendo ser considerado como tercero de buena fe; por lo que se determina en relación a esta parte la causal de obtener una finalidad ilícita y atentar contra el orden público y las buenas costumbres (**fundamento 18**); que, con relación a la compraventa del 33.33% a favor de Richard Nelson Mamani Turpo, del 1.8467% a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe y del 0.4151% a favor de Karina Elizabeth Huanca Poma y Jose Mamani Paucara, al respecto debe precisarse que Paul Elliot Herrera Ramos, después que se interpone medida cautelar en el expediente N° 732-2011-86-2301-JR-CI-02 y que se encuentra inscrito en el asiento D00003 de la Partida N° 05119679 que corresponde al predio objeto de los negocios materia



de nulidad, efectúa la venta acciones y derechos a Richard Nelson Mamani Turpo y este a su vez vende acciones y derechos a Jacqueline Maylu Heredia Quispe y posteriormente a Karina Elizabeth Huanca Poma con José Mamani Paucara; por lo que todos estos demandados adquieren, tenían conocimiento que el predio se encontraba afectado por un proceso judicial y asumían la responsabilidad que pueda generarse ante la resolución del mismo; siendo ello así, habiéndose acreditado mediante sentencia judicial firme en el proceso 732-2011-0-2301-JR-CI-02, la cual ha adquirido la calidad de cosa juzgada, que la adquisición efectuada por Shirle Jesús Valdez Zegarra en inválida y que la transferencia efectuada por está a favor de Paul Elliot Herrera Ramos, mediante este proceso, también ha sido declarada inválida; las posteriores transferencias efectuadas por este y los siguientes adquirentes también resultan inválidas por el efecto de “arrastre”, “cascada” o “dominó” de nulidad, pues un acto jurídico inválido no puede generar actos jurídicos válidos (**fundamento 19**); que, a pesar que en los registros públicos sólo se encontraba inscrito la medida cautelar, que no impedía la transferencia de propiedad y la misma no señalaba alguna restricción a Paul Elliot Herrera Ramos y en base a ello Richard Nelson Mamani Turpo efectúa la adquisición; no es menos cierto que este no podía desconocer la medida cautelar interpuesta, mediante la cual se publicitaba la existencia de conflicto de intereses sobre la propiedad que pretendía adquirir haciendo público un proceso judicial donde expresamente se señala que ha participado como litisconsorte necesario pasivo su vendedor; no puede asumirse que haya actuado protegido al amparo de los principios de buena fe y publicidad registral, pues con la más mínima diligencia ordinaria el mismo pudo realizar los actos necesarios para verificar ello, en el cual se hace mención a la suplantación de identidad de los propietarios primigenios y la irregularidad de la adquisición del predio por parte de quien le transfería a su vendedor; además de la verificación en los registros públicos de la existencia de un bloque registral generado por una transferencia de dicha persona, la cual no se ha acreditado que haya quedado resuelta; información con la cual contaba y asumía las consecuencias eventuales de dicha medida cautelar. Debe concluirse que este demandado en su contestación ha señalado que la adquisición ha sido como directivo de una asociación y que ha efectuado la transferencia a algunos de sus socios; sin embargo, ello no ha sido acreditado y su conducta demostrada ante la inasistencia a la audiencia de pruebas para ser interrogado, hacen inferir que su conducta no ha sido de buena fe (**fundamento 20**); que, en cuanto a los demandados Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Mamani Paucara, ninguno de ellos ha efectuado defensa y las adquisiciones lo han efectuado con conocimiento de la medida cautelar inscrita en el inmueble cuyas acciones y derechos han sido adquiridas, por lo que no



se encuentran amparos con el principio de publicidad y buen fe registral; debiendo asumir las consecuencia de los mismo; ya que con toda la información antes señalada, los mismos pudieron tener acceso a la información contenida en los registros públicos y con ello efectuar la diligencia ordinaria mínima para verifica no solo la inconsistencia de información en las inscripciones registrales, sino verifica físicamente el inmueble adquirido y ejercer las facultades inherentes al derecho de propiedad, ejerciendo la posesión o solicitante la división y partición del mismo (**fundamento 21**); que, habiéndose acreditado que Shirle Jesús Valdez Zegarra efectuó la venta de un inmueble del cual no es propietaria y tenía perfecto conocimiento de ello, que actuó en contubernio con Paul Elliot Herrera Ramos y que Eduardo Canqui Ruiz ha colaborado con este y que ambos no han actuado con la mínima diligencia ordinaria y de buena fe; que Richard Nelson Mamani Turpo, Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Mamani Paucara tenían conocimiento que sobre el inmueble existían una medida cautelar que se generó en el proceso donde se invalido el negocio jurídico por el cual Shirle Jesús Valdez Zegarra obtuvo la propiedad del bien transferido y que los mismos no han actuado con la mínima diligencia ordinaria y con la información obrante en los registros públicos; se determina que las pretensiones señaladas en la demanda, primigenia y acumulada por las causales del objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres [artículos 219, incisos 3, 4 y 8 del Código Civil] deben estimarse (**fundamento 22**); que, habiéndose declarado la invalidez de los negocios jurídicos, corresponde declararse inválido los documentos que los contienen [artículo 225 del Código Civil] y cancelar los efectos que estos haya producido en los registros públicos pues la misma no convalida estos [artículo 2013 del Código Civil] y con la finalidad de evitar posteriores transferencias (**fundamento 23**).-----

9.9.- **Absolviendo el grado**, a la luz de lo actuado durante el proceso y teniendo presente especialmente los argumentos de las apelaciones tenemos:

i) Con relación a la apelación formulada por Paul Elliot Herrera Ramos, quien alega que, se ha vulnerado el debido proceso por incoherencia procesal ya que se ha declarado la invalidez del contrato de compra venta pero el petitorio de la demanda original y acumulada es la nulidad de los actos jurídicos, siendo conceptos y situaciones distintas. Al respecto, si bien es cierto, se verifica de las demandas que obran en autos (original y acumulada) que, los demandantes han formulado como pretensión la nulidad de actos jurídicos, habiendo el Juez de la causa en la sentencia apelada, declarado la invalidez de los actos jurídicos, también es cierto que, el acto jurídico válido es el que reúne todos los



requisitos exigidos por ley (tanto los comunes a todo acto jurídico como los específicos para cada acto en particular), además de los voluntariamente añadidos por las partes y siempre que tales requisitos carezcan de vicios que los afecten, caso contrario, deviene en inválido, es así que, si el acto jurídico reúne los elementos esenciales lo que, el artículo 140° del Código Civil denomina requisitos de validez, se dice que es válido, tiene valor y es inválido un acto jurídico cuando la ley lo priva de sus efectos normales, por falta de uno de sus elementos esenciales o por ser contrario al ordenamiento jurídico cuando viola normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres, siendo que el Código Civil reconoce dos formas de invalidez: la nulidad y la anulabilidad, entendiéndose por acto jurídico nulo aquel al que le falta un elemento, o un presupuesto, o un requisito, o sea contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, o cuando infrinja una norma imperativa; las causales de nulidad del acto jurídico, están contempladas en el artículo 219° del Código Civil por lo tanto, podemos concluir que, **el concepto de nulidad e invalidez son iguales, por cuanto, el acto jurídico es inválido cuando no reúne los requisitos exigidos por ley o cuando esos requisitos están viciados** por lo que declarar la invalidez de un acto jurídico es declarar la nulidad del mismo, no advirtiéndose vulneración al debido proceso.

Asimismo, alega el apelante Paul Elliot Herrera Ramos que, el Juzgador ha considerado hechos que denotan el contubernio apreciando los mismos de manera sesgada ya que el recurrente se encuentra beneficiado por la presunción de la buena fe registral por cuanto el hecho de la existencia de un contrato de compraventa del bien íntegro a favor de Pablo Choquecota Viscacho celebrado el dieciocho de abril del dos mil once, por el precio de S/. 45,000.00 en mérito al cual se anotó un bloqueo registral, fue conocido por el recurrente pero también que antes de la compraventa del 66.66% de las acciones y derechos, la adquisición de Choquecota se frustró, conociendo de la propia vendedora y de la notaría que le otorgó el oficio para el levantamiento del bloqueo que permitiría inscribir su contrato que el señor Choquecota se desistió de la adquisición y ante el interés del recurrente en la adquisición de los dos tercios del predio, se ocupó de remover el bloqueo registral, así como el hecho de que el escrito de desistimiento que contuviera de que el anterior y frustrado comprador señalase que este conservase sus “derechos adquiridos” era temporal porque era obvio que con el precio que recién el recurrente pagaría, la vendedora devolvería el pago a cuenta recibido por el señor Choquecota, siendo evidencia de que la aparente compraventa se frustró, el hecho de que nunca se firmó la escritura pública a favor del señor Choquecota y que éste nunca haya reclamado por sus supuestos “derechos adquiridos” y



que la formalización de su compraventa les otorgaba preferencia del derecho de dominio tanto por tener escritura pública como por haber inscrito primero y además, la información registral no otorgaba mayor detalle respecto al derecho adquirido por la vendedora y la existencia de un bloqueo registral por lo que, el Juez no puede concluir de haber actuado sin la diligencia debida y por tanto, no es correcto apreciar en su conducta diligente de remover el bloqueo registral así como de conocer la frustración de la compraventa a favor del señor Choquecota, como un indicio de contubernio alguno con la vendedora, igualmente, respecto a la diferencia del precio, la apreciación del Juzgador resulta equivocada y arbitraria ya que el precio se pacta de manera convencional y si para una persona puede tener mayor valor, ello es indicativo de contubernio si otra persona obtiene un precio menor pues no se trata del mismo bien ya que no es lo mismo comprar acciones y derechos que comprar el íntegro del predio y si el recurrente pagó S/. 20,000 por las dos terceras partes del predio y si el Juzgador ve en ello un ánimo fraudulento, es una arbitrariedad ya que el que compra acciones y derechos está condicionado a la voluntad del otro copropietario para realizar la división y partición del bien y poner fin a la copropiedad así como a mayores gastos para materializarla por lo que, el haber pagado un precio menor no responde a un contubernio y finalmente, respecto a la ausencia de posesión, es un dato equivocado ya que el recurrente tomó posesión pero al ser un predio rústico y alejado de la ciudad y respecto del cual todavía no se diferenciaba el área definitiva que le correspondía, no podía realizar actos materiales de posesión y ello responde no solo al hecho de desconocer que porción del terreno le correspondía, sino al hecho de haberse desprendido de un capital que debía ser asegurado ante registros previamente y que, luego de su adquisición, fue citado por el Ministerio Público donde el señor Bermejo sostenía que él conservaba la posesión del inmueble, lo que hizo que se abstuviera de mayor conflicto hasta que se resuelva la denuncia pero la ausencia de posesión no enerva su derecho de dominio sobre acciones y derechos del predio por lo que, los tres actos por los cuales el Juzgado considera que son indicios de contubernio y que los priva de la buena fe registral no son reales y resulta ser una interpretación parcializada.

Al respecto, de la **fe pública registral** alegada por el apelante Paul Elliot Herrera Ramos, la Corte Suprema ha señalado que *“(...) El principio de buena fe registral es un principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral (...). Esta Suprema Corte en innumerables ejecutorias supremas (Casación 695-99, Casación 2250-2001, Casación 1692-2003, etc.) ha establecido como requisitos de configuración del mencionado principio registral lo siguientes: a)*



Que, el adquirente lo haga a título oneroso; b) Que, el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como 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 trate; d) Que, el adquirente inscriba su derecho; e) Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, 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 (...) En cuanto al primer requisito, el de la onerosidad, debe entenderse que la adquisición es consecuencia de un acto jurídico donde existen prestaciones para ambas partes, es decir prestaciones recíprocas que supone una ventaja patrimonial a cambio de una contrapartida o, como señala Vincenzo Roppo “la prestación es el sacrificio que la parte soporta por la ventaja representada de recibir la prestación de la contraparte [...] (...). En cuanto al segundo requisito, la buena fe, conforme aparece de la Exposición de Motivos Oficial el Código Civil, ‘la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado’ [...]. La buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta que, de acuerdo al artículo 2014, se mantiene (presume) mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extrarregistral [...]. (...) En cuanto al tercer y cuarto requisito, que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar del derecho del que se trate y el adquirente inscriba su derecho, esto implica la existencia de un acto o derecho inscrito, del cual aparezcan las facultades de disposición del transferente, seguidamente debe inscribirse el derecho el adquirente, solo así este podrá acogerse a la protección registral en comento y con ello mantener su adquisición. (...). En cuanto al quinto requisito, relativo a que ni de los asientos, ni de los títulos inscritos en los Registros resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, se trata de un problema de publicidad registral, respecto a los asientos registrales, de donde no debe emanar inexactitud registral por nulidad, rescisión o resolución del acto que lo origina.”⁹.

⁹ Casación N° 4615-2008-Moquegua, de 26-03-2009, ff. Jj. 3-8, Sala Civil Permanente, El Peruano 01-12-2009, p.26228



En el caso de autos, a efectos de establecer si el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, en su calidad de tercero registral, se encuentra protegido por el principio de buena fe registral, se debe analizar la Partida Registral donde se encuentra inscrito el bien inmueble materia de Litis. Así tenemos que, se advierte de la Ficha N° 7555-Partida N° 05119679 (**folios veinticuatro a treinta y seis**) correspondiente al terreno rústico Santa Rita, Distrito de Calana, Departamento de Tacna que, con fecha dieciséis de marzo del dos mil once, la codemandada Shirle Jesús Valdez Zegarra, adquirió el mencionado bien por habérselo comprado de sus anteriores propietarios Doris Imelda Sánchez de Bermejo y Hugo Darío Bermejo Lira (Asiento C00003) por el precio de S/. 30,000.00 nuevos soles, asimismo, se advierte que, con fecha veintisiete de mayo del dos mil once, Paul Elliot Herrera Ramos es propietario del 66.66% de acciones y derechos del predio inscrito en dicha partida registral, al haberlo adquirido por compra venta de acciones y derechos de Shirle Jesús Valdez Zegarra, por el precio pactado y convenido de S/. 20,000.00 nuevos soles (Asiento C0004), cumpliéndose con el primero, tercero y cuarto requisito para estar protegido por la fe registral; sin embargo, con relación al segundo y quinto requisito tenemos que, conforme fluye de la Partida Registral mencionada (Asiento D00001), con fecha veinticinco de abril del dos mil once, se anotó preventivamente un Bloqueo Registral por 60 días hábiles, a solicitud de la Notario Público Ángela Díaz Jara Almonte por petición del comprador Pablo Jorge Choquecota Viscacho, sobre el predio inscrito en dicha partida registral, a fin de asegurar el derecho real de Pablo Jorge Choquecota Viscacho (Asiento D00002) hasta el momento en que se inscriba la Escritura Pública de compra venta, suscrita por Shirle Jesús Valdez Zegarra (vendedor) y Pablo Jorge Choquecota Viscacho (comprador), por Minuta del dieciocho de abril del dos mil once, legalizada el veinticinco de abril del dos mil once por ante la referida Notaria Publico, título presentado el veinticinco de abril del dos mil once e inscrito el veintiséis de abril del dos mil once, **anotación de bloqueo registral con el cual se puede establecer que, el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, en su calidad de tercero registral y adquirente del 66.66% de acciones y derechos del bien inmueble sub litis, tenía conocimiento de que, existían posibles causas que podían anular el derecho de la otorgante Shirle Jesús Valdez Zegarra** ya que, si bien es cierto, según se advierte de la misma Partida Registral (Asiento E00001), por declaración expresa de la solicitante Notario Público Ángela Díaz Jaralmonete, a solicitud de don Pablo Jorge Choquecota Viscacho (comprador) se procede a levantar el Bloqueo inscrito en el asiento D00001 y su rectificación del asiento D00002 de dicha partida, por solicitud de fecha dieciséis de mayo del dos mil once, firmada por la Notario Público y solicitud de fecha dieciséis de mayo del dos mil once, firmada por Pablo Jorge Choquecota Viscacho, también es cierto que, fue el



propio codemandado Paul Elliot Herrera Ramos quien tramitó la solicitud de Cancelación del Bloqueo Registral ante Registros Públicos con fecha dieciséis de mayo del dos mil once (**folios sesenta y cuatro**), adjuntando para ello la solicitud de Cancelación de Bloqueo Registral suscrito por la Notario Público Ángela Díaz Jaralmonte (**folios sesenta y seis**) y la solicitud de Desistimiento del Bloqueo Registral suscrito por Pablo Jorge Choquecota Viscacho (**folios sesenta y siete**), solicitud de desistimiento de la cual se desprende que, el peticionante se desiste de dicho bloqueo, empero señala que, *“queda subsistente los demás derechos adquiridos conforme a lo actuado”*, por lo tanto, el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, tenía perfecto conocimiento que, con fecha dieciocho de abril del dos mil once, se había suscrito una Minuta de Compra Venta mediante la cual, la persona de Shirle Jesús Valdez Zegarra otorgaba en venta a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho, el bien inmueble sub litis, ello por la inscripción del Bloqueo Registral y porque su misma persona había tramitado la solicitud del Levantamiento del Bloqueo y que la misma persona de Pablo Jorge Choquecota Viscacho, si bien se desistía del bloqueo registral pero dejaba en claro que quedaban subsistentes sus demás derechos adquiridos, esto es, la compraventa del inmueble sub litis, lo cual coloca al adquirente codemandado Paul Elliot Herrera Ramos en la aptitud de, razonablemente conocer que, una tercera persona (Pablo Jorge Choquecota Viscacho) podría exigir a quien figuraba como propietaria del bien inmueble en los Registros Públicos (Shirle Jesús Valdez Zegarra), la formalización de la celebración de un acto jurídico, concluyéndose por lo tanto que, **tal conocimiento desvirtúa la buena fe alegada** por el apelante, debiéndose tener en consideración al respecto que, el citado codemandado no ha acreditado en autos que, la adquisición efectuada a favor de Pablo Jesús Choquecota Viscacho quedó frustrada antes de que, se realice la compra venta de los dos tercios de acciones y derechos del bien inmueble sub litis a su favor ya que si bien el apelante alega que ante su interés en la adquisición de los dos tercios del predio, se ocupó de remover el bloqueo registral de manera personal, el mismo interés también debió tomar en que la compra venta realizada a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho haya quedado resuelta y no tan solo dejarse llevar por el dicho de la vendedora y de la Notaría, no habiéndose acreditado además que la conservación de los derechos adquiridos por parte del comprador Pablo Jorge Choquecota Viscacho era temporal y supeditado a que, la vendedora le devuelva el dinero por el pago a cuenta realizado por el precio del bien sub litis, no constituyendo tampoco un hecho acreditado de que la compraventa otorgada a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho se haya frustrado, por no haberse elevado a Escritura Pública; téngase en cuenta que, conforme a la cláusula cuarta de la Minuta de Compra Venta celebrada entre Shirle Jesús Valdez Zegarra y Pablo Jorge Choquecota



Viscacho (**folios sesenta y uno a sesenta y tres**), las partes acordaron que la suscripción de la Escritura Pública de Compra Venta se realizará en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días calendarios contados desde el día siguiente de suscrita la Minuta (dieciocho de abril del dos mil once) y la compra venta realizada a favor de Paul Elliot Herrera Ramos se realizó antes de que venciera dicho plazo; y, como también lo señala el señor Juez de la causa, el principio de publicidad registral no solo se limita a verificar la información detalla en los asientos inscritos sino a la información que conste en los registros, siendo que, lo argumentado por el A quo con relación a la desproporción en el precio y la no posesión por parte del codemandado del predio sub litis, son indicios para efectos de establecer de que no ha actuado con la diligencia mínima; concluyéndose por lo tanto que, el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, no se encuentra protegido por el principio de buena fe registral y si esto es así, la sentencia apelada no resulta arbitraria ya que la misma se ajusta al mérito de lo actuado y a derecho, no advirtiéndose contravención al debido proceso y los requisitos del validez del acto procesal, debiéndose desestimar la pretensión impugnatoria formulada por el apelante Paul Elliot Herrera Ramos.

ii) Con relación a la apelación formulada por Shirle Jesús Valdez Zegarra quien alega que, el juzgado sustenta la sentencia en indicios, verificándose el uso de las conclusiones indiciarias en el hecho de que el juzgado señala como fundamento de la nulidad la diferencia de precios en cada venta sin entender que se trata de ventas y personas diferentes, así como en la existencia del contrato suscrito a favor de Pablo Choquecota Viscacho sin entender que la autorización del bloque se sustentaba en la renuncia de éste a la compra y la resolución de pleno derecho del compromiso anterior, igualmente que Canque conocía a Elliot cuando ellos mismos declararon que el primero invitó al segundo a aprovechar la ocasión de un buen negocio, también la existencia de ventas diferentes cuando esto era lo recomendable pues se trataba de acuerdos diferentes en precio y persona y que, asimismo es fundamento de la nulidad el hecho de que no haya tomado posesión sin considerar que se trata de un área extensa y la compra era para urbanizarlo en el futuro, máxime que tratándose de la venta de acciones y derechos no es posible referir a actos posesorios. Al respecto, con relación a dichos agravios, los mismos se han desvirtuado ampliamente al analizar el recurso de apelación formulado por el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos, abundando más al respecto que, si bien los codemandados son personas diferentes y las ventas efectuadas a sus favores también son diferentes, el Juzgador notó de que a pesar que ambos efectuaron la compra venta de acciones y derechos, al haber adquirido el codemandado Eduardo Canqui Ruíz un tercio de las acciones y derechos, efectuó un pago proporcionalmente superior (S/. 15,000.00) al efectuado por su



codemandado Paul Elliot Herrera Ramos quién al haber adquirido dos tercios de las acciones y derechos, solo pagó S/. 25,000.00, independientemente al hecho de que los codemandados no tomaron posesión del bien inmueble sub litis, habiendo señalado el codemandado Paul Elliot Herrera Ramos que una de las razones por las cuales no tomó posesión del bien sub litis era porque luego de la adquisición fue citado por el Ministerio Público donde el demandante sostenía que conservaba la posesión del inmueble, no advirtiéndose en la sentencia apelada que el A quo solo se haya sustentado en indicios ya que los mismos se han establecido por la desproporción en el precio y la no posesión por parte de los codemandados del predio sub litis, empero, ha concluido que los codemandados no actuaron con la diligencia mínima al tener información contradictoria y la existencia de un bloqueo y desbloqueo registral por adquisición y la verificación en el lugar del inmueble.

Asimismo, alega la apelante que, la nulidad se fundamenta en la causal de objeto jurídicamente imposible sin entender qué tratándose de un bien con valor económico y pasible de contratación, no existe esta causal y la causal de fin ilícito, en la deducción indiciaria del juzgador pues no existe en el proceso prueba directa que acredite que la recurrente conocía de la inexactitud informada por el registro. Al respecto se advierte de la sentencia apelada que, conforme al fundamento 13, el Juez de la causa ha establecido que, al haberse determinado en el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR- CI-2 que la demandada en dicho proceso Shirle Jesús Valdez Zegarra conocía la inexactitud del registro, resulta jurídicamente imposible que la misma pueda efectuar la transferencia de propiedad de un bien sobre el cual no ostenta dicho derecho pues solo el propietario puede disponer del mismo. En dicho punto, respecto a la causal de nulidad de objeto jurídicamente imposible, es necesario precisar que, dicha causal está referida al objeto del acto jurídico entendido como una prestación que debe reunir determinados requisitos para que el acto jurídico sea válido, no tratándose de una causal de nulidad basada en la ausencia de un presupuesto del negocio jurídico, como lo sería la ausencia de objeto, sino se trata de una causal fundamentada en la ausencia de determinados requisitos de aplicación al objeto del negocio jurídico; dicha prestación puede consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer, es decir, en la transmisión de un Derecho Real, o en un hecho personal del deudor, siendo que, el inciso 3° del artículo 219° del Código Civil dispone que el acto jurídico es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; en otros términos, el Código exige que el objeto del acto jurídico deba ser física y/o jurídicamente posible y determinable y estas dos condiciones o requisitos de la posibilidad y de la determinabilidad, no son sino condiciones que deben reunir las prestaciones, bien sea que consistan en la transmisión de un derecho



real o en la ejecución de un hecho personal del deudor por lo que, el hecho de que el bien materia sub litis tenga un valor económico y sea pasible de contratación, no significa que no se pueda configurar la causal señalada por cuanto, como se ha dicho, la imposibilidad jurídica es una condición que debe reunir una prestación. En cuanto a la causal de fin ilícito, en el Expediente N° 732-2011-0-2301-JR-CI-2, mediante sentencia se estableció que, la codemandada en dicho proceso, Shirle Jesús Valdez Zegarra, presentó ante Registros Públicos una partida de matrimonio con la finalidad de rectificar el nombre de la demandante Doris Imelda Sánchez de Bermejo, conociendo la falsedad de dicha partida, así como la irregularidad del poder general y especial otorgado por el codemandado en dicho proceso, Ramón Alfaro Vargas y por lo tanto, conocía la inexactitud del registros, teniendo dicha sentencia la calidad de cosa juzgada por lo que si existe en el proceso prueba directa que acredita que la citada codemandada conocía la inexactitud del registro.

Igualmente alega la apelante Shirle Jesús Valdez Zegarra que, la afirmación de que las posteriores transferencias efectuadas por éste y los siguientes adquirentes también resultan inválidas por el efecto “arrastre”, “cascada” o “dominó” de nulidad pues un acto jurídico inválido no puede generar actos jurídicos válidos, con lo que convierte en pretensiones accesorias las acciones de impugnación de actos jurídicos posteriores al acto jurídico impugnado en el expediente en el proceso 732-2011-0-2301-JR-CI-02. Al respecto, se advierte del fundamento 19 de la sentencia apelada que, si bien es cierto, con relación a la compra venta del 33.33% a favor de Richard Nelson Mamani Turpo, del 1,8467% a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe y del 0.41.51% a favor de Karina Elizabeth Huanca Poma y José Mamani Paucara, el Juez de la causa establece que, dichos codemandados han adquirido el predio con el conocimiento de que se encontraba afectado por un proceso judicial que tiene la calidad de cosa juzgada y habiéndose determinado que la adquisición efectuada por Shirle Jesús Valdez Zegarra es inválida y que la transferencia efectuada por ésta a favor de Paul Elliot Herrera Ramos mediante el presente proceso también es inválida, las posteriores transferencias efectuadas por éste y los siguientes adquirentes también resultan inválidas por el efecto de “arrastre”, “cascada” o “dominó” de nulidad pues un acto jurídico inválido no puede generar actos jurídicos válidos, también es cierto que, dicha conclusión no está referida a los actos jurídicos materia de nulidad en los que participó la apelante en su calidad de compradora, en donde, conforme se ha señalado, el Juez de la causa ha establecido las razones por las cuales considera que dichos actos jurídicos de compraventa realizados a favor de Paul Elliot Herrera Ramos y Eduardo Canqui Ramos, resultan inválidos, debiéndose tener en consideración al respecto que, el efecto cascada ha sido establecido para



efectos de declarar la invalidez de los actos jurídicos celebrados a favor de los codemandados Richard Nelson Mamani Turpo (33.33%), Jacqueline Maylu Heredia Quispe (1,8467%), Karina Elizabeth Huanca Poma y José Mamani Paucara (0.41.51%) y que estos codemandados han sido declarados rebeldes y que la declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre los hechos afirmados en la demanda, sobre todo la presunción de que, los contratos de compra venta de acciones y derechos realizados a su favores respecto del bien inmueble sub litis por parte de Richard Nelson Mamani Turpo no resultan oponibles por no encontrarse protegidos por la buena fe registral; y, además, el codemandado Richard Nelson Mamani Turpo, no ha cuestionado la sentencia apelada en el extremo que se declara la invalidez del contrato de compraventa de acciones y derechos del siete de setiembre del dos mil doce y del documento que lo contiene: escritura pública N° 158 del ocho del mismo mes y año, celebrado entre Paul Elliot Herrera Ramos a favor de Richard Nelson Mamani Turpo ni tampoco dicho codemandado y los codemandados Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Mamani Paucara, han cuestionado la sentencia apelada en el extremo que se declara la invalidez del contrato de compraventa de acciones y derechos del ocho de mayo de dos mil catorce aclarado el veintiocho del mismo mes y año y de los documentos que lo contienen: escritura pública N° 85 del ocho del mismo mes y año y escritura pública de aclaración N° 103 del treinta y uno del mismo mes y año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe; del contrato de compraventa de acciones y derechos del veintiuno de mayo de dos mil catorce y del documento que lo contienen: escritura pública N° 117 del doce de junio del mismo año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Karina Elizabeth Huanca Poma y José Luis Mamani Paucara. En consecuencia, estando a los agravios formulados por la apelante Shirle Jesús Valdez Zegarra, se concluye que, no se advierte afectación al derecho a la tutela procesal efectiva al considerar la apelante que el presente proceso se ha convertido en una acción ritual por el hecho de que el Juez haya establecido que mediante sentencia que ha adquirido la calidad de cosa juzgada, se ha acreditado que la adquisición efectuada por la citada codemandada es inválida y que la transferencia efectuada a favor de Paul Elliot Herrera Ramos al haber sido declarada inválida, las posteriores transferencias efectuadas por esta también resultan inválidas por los fundamentos expuestos precedentemente por lo que debe desestimarse la pretensión impugnatoria formulada por la codemandada Shirle Jesús Valdez Zegarra.

iii) Con relación a la apelación formulada por Eduardo Canqui Ruíz, quien alega que, la apelada incurre en error en la valoración de la prueba ya que en



el punto 4.8 y 4.9 de la sentencia se considera que no está acreditado que el contrato de compraventa del catorce de abril del dos mil once celebrado por Shirle Jesús Valdez Zegarra a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho haya sido resuelto o se haya iniciado acción judicial para su cumplimiento pues no existe medio probatorio al respecto, pues si existe y es la propia partida registral en la cual aparecen los asientos posteriores (objeto de nulidad), que acreditan que el contrato con el señor Choquecota es ineficaz por las inscripciones realizadas, además tampoco hay prueba en contrario (que el contrato esté vigente). Al respecto, si bien es cierto, obra en la Partida Registral N° 05119676 las inscripciones de las compras ventas efectuadas por Shirle Jesús Valdez Zegarra tanto a favor de Paul Elliot Herrera Ramos como de Eduardo Canqui Ruiz (Asientos C00004 y C00005 respectivamente), las mismas que se efectuaron con fecha treinta y uno de mayo del dos mil once, también es cierto que, ello no convierte en ineficaz al acto jurídico de compra venta del predio sub litis celebrado por Shirle Jesús Valdez Zegarra a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho, con fecha dieciocho de abril del dos mil once, posiblemente no pueda ser oponible al acto jurídico celebrado por Shirle Jesús Valdez Zegarra con Eduardo Canqui Ruíz pero eso no lo convierte en ineficaz, no existiendo efectivamente medios probatorios en autos que acrediten que, dicho acto jurídico haya quedado resuelto, siendo que, la parte demandada tiene que acreditar tal hecho ya que compraron las acciones y derechos del bien inmueble sub litis a sabiendas de que existía el contrato de compra venta a favor de Pablo Jorge Choquecota Viscacho y que recién se elevaría a Escritura Pública después de transcurridos cuarenta y cinco días calendario de la fecha de la celebración de la Minuta, habiendo los codemandados Paul Elliot Herrera Ramos y Eduardo Ruiz Canqui, comprado las acciones y derechos del bien inmueble antes de que se cumpla el plazo acordado, siendo de ellos la carga de la prueba de que, el contrato ya se encontraba resuelto, teniendo en consideración que, la parte demandante ha adjuntado como medio probatorio la misma Minuta de Compra Venta.

Asimismo, alega el citado apelante que no se ha meritado la prueba aludida en el punto 4.12 de la sentencia y en donde aparece el precio, según autoavaluo y que es instrumento público indicador del valor real y con lo que se puede determinar que el precio pagado por su persona está dentro de su valor comercial. Al respecto, si bien es cierto, el Juez de la causa en la sentencia apelada, cita como medios probatorios presentados por la parte demandante, los comprobantes de pago y declaración jurada de autoavaluo del bien inmueble sub litis correspondiente al año dos mil catorce, ello fue para efectos de establecer de que los demandantes figuran como contribuyentes del bien inmueble sub litis, a pesar de que el mismo se encontraba inscrito a nombre de



los demandados Paul Elliot Herrera Ramos y Eduardo Canqui Ruiz desde el treinta y uno de mayo del dos mil once, dicho medio probatorio no ha sido meritado para efectos de establecer el valor del terreno, teniendo en consideración que, la declaración jurada de autoavaluo es la declaración que realiza un contribuyente ante la Administración Tributaria Municipal respecto de un predio y el valor del autoavaluo es la base imponible sobre la cual se calcula el impuesto predial, lo que no necesariamente significa que, el valor que un contribuyente declara como valor del predio sea el precio que deba pagarse cuando se venda el bien.

Igualmente alega el mismo apelante que, las fotos aludidas en el punto 4.13 se han tomado el dos mil catorce a la fecha de la demanda, no tienen fecha cierta, toda vez que cuando su persona compró el predio estaba sin cerco y desocupado pero el A quo da pleno valor a documentos privados ex profesamente fabricados para la presente litis lo que es incorrecto. Al respecto, las tomas fotográficas y las afirmaciones de los demandantes lo cual no ha sido negado por los demandados, han llegado a establecer que, los demandantes se encuentran en posesión del bien inmueble sub litis, siendo que las tomas fotográficas también han sido meritadas para determinar que, el inmueble se encuentra delimitado con muros por lo menos, en el año dos mil catorce, teniendo en consideración que dichos medios probatorios han sido presentados por los demandantes en el Expediente acumulado, no habiendo afirmado el A quo que, a la fecha en que el demandado adquirió parte de las acciones y derechos del bien inmueble, este se encontraba delimitado con muros.

También alega el apelante Eduardo Canqui Ruíz que, es erróneo el argumento contenido en el punto 9 que indica “en doctrina se denomina “efecto en cascada”, “efecto dominó” o “cadena de arrastre de nulidades”, pues ello se antepone a los principios de publicidad registral y buena fe contenidas en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil. Al respecto, al analizar el recurso de apelación formulado por Shirle Jesús Valdez Zegarra, se ha detallado ampliamente sobre tal argumento, atendiendo además que, el recurrente no ha apelado el extremo de la sentencia que declara la invalidez de los actos jurídicos de compra venta de acciones y derechos celebrados entre Paul Elliot Herrera Ramos a favor de Richard Nelson Mamani Turpo y los que celebra éste a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe, Karina Elizabeth Huanca Poma y José Luis Mamani Paucara, en donde el Juez de la causa argumenta para efectos de declarar la invalidez de dichos actos jurídicos, el efecto de “arrastre”, “cascada” o “dominó” de nulidad.



Igualmente alega el citado apelante que, en el punto 17, erróneamente se afirma que “no existe explicación para efectuar dos negocios jurídicos distintos”, su persona como el otro codemandado Herrera Ramos son personas independientes la una de la otra y cada cual ha negociado y decidido una compra, al contrario no tenían porqué efectuar un solo acto. Al respecto, si bien es cierto, el apelante como su codemandado Paul Elliot Herrera Ramos son personas independientes y como tal han decidido y negociado la compra del bien inmueble sub litis, empero ello llama la atención del Juzgador por cuanto el citado codemandado en su escrito de contestación de demanda señaló que al no alcanzarle el dinero buscó al apelante conviniendo en que ambos comprarían el bien inmueble en conflicto, más aún si a ello le agregamos que, la compra la efectuaron ambos codemandados el mismo día y ante la misma Notaría una a continuación de la otra, tanto así que las Escrituras tienen número correlativo y las fojas de las mismas también son correlativas.

Alega además el mismo apelante que, es erróneo que en el punto 17 se indique que “el principio de publicidad registral alegados no solo se limita a verificar la información detallada en los asientos inscritos sino a la información que conste en los registros públicos, es decir la documentación obrante en dicha entidad”, eso no es cierto pues el artículo 2014° del Código Civil al momento de suscribirse el acto jurídico aludía solo a los asientos registrales, fue luego de una modificatoria que mediante Ley 30313 se alude a los títulos archivados, pues a partir de dicha fecha correspondía lo indicado por el A quo. Al respecto, el artículo 2014° del Código Civil está referido al principio de buena fe registral y ello no tiene nada que ver con el hecho afirmado por el Juez de la causa quien se refiere al principio de publicidad registral el mismo que alcanza a los títulos archivados en tanto y en cuanto la información contenida en la inscripción resultase insuficiente para el negocio o acto jurídico a celebrarse o por la naturaleza de dicho negocio se requiere el conocimiento de toda información relevante.

Asimismo, alega el apelante que, el desbloqueo fue verificado no solo por su persona sino por el propio funcionario público en cumplimiento de sus funciones como lo es el Notario, ha obrado con la diligencia normal pues acudió a la notaría para perfeccionar la compra venta, luego visitó el predio que estaba desocupado, luego acudió a Registros Públicos para la inscripción correspondiente de su derecho de propiedad y además, un letrado verificó la legalidad de la compra. Al respecto, se ha establecido en autos que, el apelante no ha actuado con la diligencia mínima por cuanto, como bien lo señala el Juez de la causa en la sentencia apelada, encontrándose inscrito un bloqueo y desbloqueo registral pudo verificar que la vendedora Shirle Jesús



Valdez Zegarra efectuó la venta de todo el bien y que la misma volvía a efectuar la venta por lo que, la mínima diligencia era exigir la acreditación que dicha venta quedó resuelta en la Partida Registral, siendo irrelevante el hecho de que el desbloqueo haya sido verificado por un Notario por cuanto el mismo solo se limitó a solicitar el desbloqueo en Registros Públicos a solicitud del propio comprador Choquecota Viscacho, descartándose por lo tanto que, el apelante por el solo hecho de haber acudido a la notaría para perfeccionar la compra venta e inscribirla en Registros Públicos y según señala, haber visitado el bien inmueble materia de litis y que, la legalidad de la compra venta haya sido verificada por un letrado, haya actuado con la diligencia normal.

También alega el apelante Eduardo Canqui Ruíz que, el demandante miente al afirmar que estaba ocupando el predio al momento de la compraventa pues no había nadie en el mismo, no había puerta, ni un aviso que prevenga que no se vende, como podía saber que el predio estaba siendo materia de controversia judicial. Al respecto, la parte demandante ha afirmado que se encontraba en posesión del bien inmueble sub litis, hecho que no ha sido desvirtuado por el apelante, aunado a ello, para efectos de establecer de que un bien se encuentra ocupado por su propietario, no es necesario que tenga puertas por cuanto, el propietario ejerce su derecho de posesión y en cuanto al aviso anunciando que el predio no se vende y que el apelante no podía saber que el mismo estaba siendo materia de controversia judicial, tales alegaciones resultan irrelevantes desde el momento que se ha establecido en autos que, el apelante no ha actuado con la diligencia mínima al celebrar el acto jurídico de compra venta materia de nulidad y como también lo dice el señor Juez de la causa, el apelante ha afirmado que nunca ha ejercido posesión en el predio en ejercicio de sus facultades como propietario.

Con relación a lo señalado por el apelante que, es erróneo que el A quo en el punto 18 infiera que su persona “ha actuado en contubernio con su transferente y su copropietario”, es decir, no está probado ni demostrado sino que se “infiera”, sin tomarse en cuenta que la buena fe se presume y la mala fe debe probarse y la carga de la prueba es del demandante y no del demandado. Al respecto, se advierte de la sentencia apelada que, el Juez de la causa en el fundamento 17 ha argumentado suficientemente porque razones considera que, el demandado apelante no actuó con la diligencia mínima y es por dichas razones por las que ha considerado que ha actuado en contubernio tanto con la vendedora como con su copropietario, ello con la finalidad de generar traslado registral y evitar que el inmueble regrese a sus legítimos propietarios, concluyendo que no se encuentra protegido por la buena fe registral, siendo cierto que la buena fe se presume pero dicha presunción es iuris tantum y en el



caso de autos, se ha establecido que, el codemandado apelante no ha actuado con la diligencia mínima ante la existencia de un bloqueo y desbloqueo registral por adquisición del predio, lo cual ha sido demostrado en autos.

También alega el mencionado apelante que, el demandante ha obrado en forma negligente, pues no cercó el predio y recién tomó posesión cuando el apelante compra el predio, debió colocar un aviso de que el predio no está en venta o un vigilante que oriente a los compradores, pero no lo hizo, generando que se venda el predio a terceras personas, además no ha tenido conocimiento que en Registros Públicos primero se inscribió unos poderes a tercero y que después se vendió a la codemandada Valdez Zegarra, siendo falso que el demandante haya estado en posesión del predio. Al respecto, no se advierte de autos, de acuerdo a lo alegado por el apelante de que, el demandante haya actuado de mala fe por el solo hecho de no cercar el predio y recién tomar posesión del inmueble después de la compra efectuada al apelante, hecho que por demás no ha sido desvirtuado por éste por cuanto, los demandantes afirman haber estado en posesión del predio, no significando tampoco conducta negligente colocar un aviso de que el predio no está en venta o poner a un vigilante para que oriente a los compradores; y, el hecho de que el apelante no haya tenido conocimiento de la existencia de un falso poder a tercero quien después vendió a la persona de Shirle Jesús Valdez Zegarra, no implica que, se tenga que desvirtuar que el apelante no actuó con la mínima diligencia al advertir un bloqueo y desbloqueo registral respecto del bien inmueble sub litis.

Asimismo, alega el mismo apelante de que es una persona de sesenta y seis años, dedicado al trabajo en una empresa agrícola, tiene un nivel de instrucción básico y que más diligencia podía tener al momento de la compra que el de guiarse de lo que estaba en Registros Públicos y lo orientado por el Notario y que no se ha tomado en cuenta la Casación N° 1135-2 013-Lima, relacionado con el “falsus procurador”. Al respecto, como ampliamente se ha establecido en autos, el apelante codemandado no actuó con la mínima diligencia al momento de efectuar la compra venta materia de nulidad y precisamente, si es que se ha guiado por la información que estaba en Registros Públicos, se debió percatar que, el bien inmueble sub litis se había vendido a favor de otra persona, compra venta que, si bien no se encontraba inscrita pero si tenía conocimiento de la existencia de la misma precisamente por el bloqueo y desbloqueo registral y en cuanto a la Casación citada, si bien es cierto en la misma se estableció que el acto jurídico celebrado por el “falsus procurador” es ineficaz frente al falso representado, más no frente a terceros intervinientes o no en el acto jurídico, pues de lo contrario se generaría un efecto erga omnes que no es



propio de la ineficacia prevista en el artículo 161° del Código Civil, también es cierto que, dicha casación está referida al hecho de que el demandante pretendía la restitución del bien enajenado por el falsus procurator y además, que se le inscriba en el Registro como propietario del bien transferido, lo que es contrario a lo previsto en el artículo 161° del Código Civil que establece que el acto jurídico es ineficaz únicamente frente al falso representado, es decir, se está hablando de la ineficacia del acto jurídico cuando el mismo se celebra por un falsus procurator y que dicha ineficacia solo alcanza al falso representado, cosa distinta a lo analizado en autos, donde no se está solicitando la restitución de ningún bien inmueble y además, con relación al apelante, no se está cuestionando la compra venta hecha a su favor porque la misma se haya efectuado por un falsus procurator por lo que, no se advierte de la sentencia apelada que, se está afectando su derecho al debido proceso, tutela jurídica efectiva y el de obtener una sentencia fundada en derecho por lo que debe desestimarse los agravios formulados por el codemandado Eduardo Canqui Ruiz.

9.10.- En consecuencia, estando a lo precedentemente señalado, se concluye que, la sentencia recurrida, se ha dictado con arreglo a ley, habiéndose llevado a cabo la actividad probatoria conforme a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, resultando el fallo emitido ajustado al mérito de los antecedentes y a derecho, asimismo, la sentencia apelada se encuentra debidamente motivada por cuanto se han expuesto las razones fácticas y jurídicas por las cuales el Juzgador ha considerado que, las pretensiones formuladas por los demandantes resultan amparables por lo que, los argumentos esgrimidos por los apelantes, no resultan suficientes para desvirtuar los fundamentos de la resolución recurrida; no advirtiéndose error de hecho o derecho en la sentencia materia de análisis por lo que debe desestimar las pretensiones impugnatorias, confirmándose la sentencia apelada.-----

Por tanto, al amparo de las normas acotadas y en mérito de las consideraciones que anteceden y de conformidad con el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

CONFIRMARON la sentencia apelada, emitida mediante resolución número treinta y seis, de fecha veintitrés de octubre del dos mil dieciocho, corriente de folios setecientos cuarenta y uno a setecientos sesenta y uno, en el extremo que decide: **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **HUGO DARIO BERMEJO LIRA** [actualmente por derecho propio y como sucesor de su codemandante] y **DORIS IMELDA SANCHEZ DE BERMEJO**



[sucesión procesal con curador procesal] en contra de **SHIRLE JESUS VALDEZ ZEGARRA, PAUL ELLIOT HERRERA RAMOS, EDUARDO CANQUI RUIZ y RICHARD NELSON MAMANI TURPO** sobre **Nulidad de Acto Jurídico** por las causales de **objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por contravenir las leyes que interesa al orden público y las buenas funciones**; en la vía del proceso **Conocimiento**. **2. DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la demanda interpuesta por **HUGO DARIO BERMEJO LIRA** [actualmente por derecho propio y como sucesor de su codemandante] y **DORIS IMELDA SANCHEZ DE BERMEJO** [sucesión procesal con curador procesal] en contra de **RICHARD NELSON MAMANI TURPO, JACQUELINE MAYLU HEREDIA QUISPE, KARINA ELIZABETH HUANCA POMA y JOSE LUIS MAMANI PAUCARA** sobre **Nulidad de Acto Jurídico** por las causales de **objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por contravenir las leyes que interesa al orden público y las buenas funciones**; en la vía del proceso **Conocimiento**. **3.** En consecuencia **DECLARO** la **INVALIDEZ** del **(i)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veinticinco de mayo de dos mil once y del documento que lo contiene: escritura pública N° 524 del veintisiete del mismo mes y año, celebrado entre Shirle Jesus Valdez Zegarra a favor de Paul Elliot Herrera Ramos; **(ii)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veinticinco de mayo de dos mil once y del documento que lo contiene: escritura pública N° 525 del veintisiete del mismo mes y año, celebrado entre Shirle Jesus Valdez Zegarra a favor de Eduardo Canqui Ruiz; **(iii)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del siete de setiembre de dos mil doce y del documento que lo contiene: escritura pública N° 158 del ocho del mismo mes y año, celebrado entre Paul Elliot Herrera Ramos a favor de Richard Nelson Mamani Turpo; **(iv)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del ocho de mayo de dos mil catorce aclarado el veintiocho del mismo mes y año y de los documentos que lo contienen: escritura pública N° 85 del ocho del mismo mes y año y escritura pública de aclaración N° 103 del treinta y uno del mismo mes y año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Jacqueline Maylu Heredia Quispe; **(v)** contrato de **compraventa de acciones y derechos** del veintiuno de mayo de dos mil catorce y del documento que lo contienen: escritura pública N° 117 del doce de junio del mismo año, celebrado entre Richard Nelson Mamani Turpo a favor de Karina Elizabeth Huanca Poma y Jose Luis Mamani Paucara; todos ellos referidos a la transferencia del propiedad del predio rustico ubicado en “Santa Rita” del distrito Calana, provincia y departamento Tacna de 3.00 há. con U.C. N° 10259, con las características inscritas en la Ficha N° 7555 de la sección de predios rurales que continua en la Partida 05119679 de la Zona Registral N° XIII sede Tacna. **4. ORDENAR** la **CANCELACIÓN** de los asientos registrales C00004, C00005, C00006, C00007 y C00008 inscritos en la Partida 05119679



del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente resolución, para lo cual cúrsese oficio **bajo responsabilidad** del auxiliar jurisdiccional. Y los devolvieron. Tómese Razón y Hágase Saber.-----

S.S.

ARMAZA GALDOS

TELLERIA VEGA

BGAZO DE LA CRUZ