



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 01023-2012-0-1301-JR-CI-01

DEMANDANTE : INGA CARPIO, JOSE MANUEL.

DEMANDADO : INGA CARPIO, LUZ ISABEL.
: INGA VALENCIA, MANUEL JESUS.
: VENTOCILLA PORRAS, OSCAR FREDI.
: ASENCIOS SUAREZ, JUAN MANUEL.
: GUTIERREZ FUJINO, LUZ RAQUEL.
: OLIVARES ALCANTARA, RAUL PORFIRIO.

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO.

PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE BARRANCA

Sumilla: En la Casación 3098-2011-Lima, de fecha 30 de julio de 2012, la Corte Suprema refirió en el fundamento décimo cuarto lo siguiente: “Que, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes (...) conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.”

Resolución número cuarenta y ocho.

Huacho, trece de octubre de dos mil veintiuno.



VISTOS, por devuelto los autos del superior en grado, en audiencia pública, y

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Es objeto de apelación la sentencia contenida en la resolución número quince de fecha dos de mayo del año dos mil dieciséis, que obra de fojas trescientos cincuenta a trescientos sesenta y uno de autos, en los extremos que resuelve declarar: *FUNDADA la demanda de folios 54/59, sobre: Nulidad de acto jurídico y restitución; en consecuencia; SE DECLARA: 1.- Nulo y sin valor legal la compra venta efectuada por doña Luz Isabel Inga Carpio con fecha 03 de Agosto 2009 a favor de Oscar Fredi Ventocilla Porras, de la misma manera nula la escritura pública que aparece inscrita en el Asiento C00002 de la partida No. 80079263, referido al bien inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola No. 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima. 2.- Nula y sin valor legal la compra venta efectuada por Oscar Fredi Ventocilla Porras a favor de Juan Manuel Asencios Suárez con fecha 07 de junio 2010 y la escritura pública que aparece inscrita en el Asiento C00003 de la partida N° 80079263, del mismo inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima. 3.- Nula y sin valor legal la compra venta efectuada por Juan Manuel Asencios Suárez a favor Raúl Porfirio Olivares Alcántara y esposa Luz Raquel Gutiérrez Fujino con fecha 14 de febrero 2012 y la escritura pública inscrita en el Asiento C00004 de la partida N° 80079263, también del referido inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima. 4.- Se Dispone: LA RESTITUCIÓN del bien inmueble sito en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados, del Distrito y Provincia de Barranca, y Departamento de Lima, a la Sucesión Intestada Eustrajilda Carpio Alor; con costas y costos.*

SEGUNDO: Las partes han impugnado la sentencia con los siguientes argumentos:

Don Oscar Fredi Ventocilla Porras, representado por su apoderado Marco Antonio Zambrano Olivera, con escrito obrante de fojas trescientos sesenta y ocho a trescientos setenta de autos, manifiesta lo siguiente: **a)** El juzgado incurrió en vicio procesal al no haber notificado a la demandada Luz Isabel Inga Carpio, a pesar de haber solicitado en el primer otrosí de la contestación de la demanda y haber reiterado con escrito de fecha 29 de octubre de 2013, dado que el domicilio consignado en el documento de compra venta de fecha 03 de agosto de 2009 figura en la Av. Costanera N° 146-148 del distrito



y provincia de Barranca, consecuentemente se le ha privado del derecho de defensa; **b)** Habiéndose notificado en lugar diferente al señalado, se ha incurrido en nulidad de actos procesales, por lo que debe declararse la nulidad de la sentencia apelada y nulo todo lo actuado hasta el estado de la notificación de la demandada Luz Isabel Carpio; **c)** Existe error de interpretación de la norma para señalar que se ha incurrido en las causales contenidas en los incisos 5, 6, 7 del artículo 219, toda vez que la compra venta materia de litis lo he cancelado a la firma de la minuta, conforme consta en la tercera cláusula de la escritura pública de compra venta, consecuentemente no se ha incurrido en causal de simulación conforme señala la juez; **d)** La venta se ha realizado conforme a ley, dado que a la fecha de su suscripción la única propietaria era la vendedora Luz Isabel Inga Carpio, por lo que en aplicación del artículo 923 del Código Civil, ha dispuesto el bien inmueble, por lo que no se ha incurrido en causal de nulidad; **e)** La sentencia de petición de herencia es posterior al contrato de compra venta; **f)** En mi calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la Avenida Nicolás de Piérola, con fecha 07 de junio de 2000, lo he vendido al señor Juan Manuel Asencios Suarez, por la suma de diez mil dólares, que fueron cancelados a la firma de la minuta, por lo que no se ha incurrido en ninguna de las causales de nulidad de acto jurídico; **g)** La recurrida me produce agravio porque no se está respetando la voluntad de las partes contratantes.

El abogado de Raúl Porfirio Olivares Alcántara y Luz Gutiérrez Fujino, con escrito obrante de fojas trescientos setenta y cuatro a trescientos setenta y nueve de autos, como fundamento de su apelación manifiesta lo siguiente: **a)** La sentencia carece de motivación en lo que respecta a la afectación a mi derecho como adquirente de buena fe, y al principio de publicidad registral, limitándose a declarar la nulidad del acto jurídico en base al derecho sucesorio preterido al demandante, en perjuicio de nuestro legítimo interés; **b)** El acto jurídico cuya nulidad se pretende, no reviste ninguna de las causales prevista en el artículo 219 del Código Civil, por el contrario en su momento configuraron los elementos de validez que establece el artículo 140 del Código Civil; **c)** Al momento de celebrar el contrato de compra venta no tuvimos impedimento alguno para ejercer nuestro derecho, es más no conocíamos al demandante, tampoco a su hermana y codemandada Luz Isabel Inga Carpio, así como algún derecho que le asistiera a ambos, pues el inmueble tal como está acreditado lo adquirimos de nuestro vendedor Juan Manuel Asencios Suárez; **d)** Al acordarse la transferencia del inmueble



no se tuvo ningún impedimento para inscribirse registralmente en la partida electrónica N° 80079263 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, por lo que el acto fue absolutamente válido; e) No se ha tomado en cuenta el artículo 2014° del Código Civil que contiene una norma que se erige en piedra angular del Sistema de Seguridad Jurídica que brinda el Estado a los ciudadanos que contratan amparados en la información que brindan los Registros Públicos, que amparados en la presunción iure et de iure, no podía alegarse desconocimiento del contenido de la información registrada; f) Si una persona contrata a título oneroso con quien aparece en los Registros Públicos con facultades para transferir un bien, quien adquiere mantiene su propiedad aún cuando posteriormente se deje sin efecto el derecho inscrito del otorgante, siempre y cuando la causal de nulidad, resolución o rescisión no consten en los registros públicos.

TERCERO: Se trata de una demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación de propiedad, incoada por José Manuel Inga Carpio contra Luz Isabel Inga Carpio, Manuel Jesús Inga Valencia, Oscar Fredi Ventocilla Porras, Juan Manuel Asencios Suárez, Luz Raquel Gutiérrez Fujino, y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, cuya pretensión es que mediante sentencia se declare: i) La nulidad del contrato de compra venta y escritura pública que la contiene, otorgada el tres de agosto del dos mil diez, por ante Notario Público de Barranca Héctor Gonzales Rosales; ii) La nulidad del contrato de compra venta de fecha dos de junio del dos mil diez y escritura pública que la contiene de fecha siete de junio del dos mil diez, otorgada por ante Notario Público de Barranca Jorge Hernán Nieves Cheng; y, iii) La nulidad del contrato de compra venta y escritura pública de fecha catorce de febrero del dos mil doce otorgada por Juan Manuel Asencio Suarez a favor de Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, por ante Notario Público de Barranca Antonio Restuccia Atoche; iv) En consecuencia, se restituya dicho inmueble a la sucesión de Eustrajilda Carpio Alor.

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:

CUARTO: Tal como se ha señalado en la consideración anterior, la pretensión demandada es que se declare la nulidad de los actos jurídicos allí señalados, y al respecto cabe indicar cronológicamente los hechos ocurrido y que se invocan en la demanda y sus anexos: i) La demandada Luz Isabel Inga Carpio, conjuntamente con su padre Manuel Jesús Inga Valencia, se hicieron declarar como únicos herederos legales



de la causante Eustrajilda Carpio Alor, registrándose dicha sucesión con fecha diez de noviembre del dos mil seis, en el asiento A00001 la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, tal como se aprecia a fojas cinco y seis; **ii)** Doña Luz Isabel Inga Carpio, inscribe a su nombre el inmueble ubicado en la Avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 de la ciudad de Barranca, en la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, en los asientos A00001 y C00001, donde se indica que la titular del predio adquirió el dominio por sucesión intestada de su madre Eustrajilda Carpio Alor y por cesión de derechos que le hizo su padre Manuel Jesús Inga Valencia. Dicha inscripción se efectuó el dieciséis de febrero del dos mil siete, tal como se aprecia a fojas nueve; **iii)** **Con fecha diez de noviembre del dos mil siete, se anota en el asiento C00001 de la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca,** la demanda de nulidad de sucesión intestada iniciada por Adolfo Duglas Ventocilla Carpio contra Luz Isabel Inga Carpio y Manuel Jesús Inga Valencia, seguido ante el Primer Juzgado Civil de Barranca, expediente N° 339-2007; **iv)** Mediante escritura pública de fecha tres de agosto del dos mil diez, extendida ante Notario Público de Barranca Héctor Gonzales Rosales, doña Luz Isabel Inga Carpio vende el inmueble a don Oscar Fredi Ventocilla Porras, por la suma de ocho mil dólares americanos (US \$ 8,000.00) totalmente pagados, inscribiéndose dicha venta en el asiento C00002 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, con fecha cinco de agosto del dos mil nueve; **iv)** Mediante escritura pública de fecha siete de junio del dos mil diez, extendida ante Notario Público de Barranca Jorge Hernán Nieves Cheng, don Oscar Fredi Ventocilla Porras vende el inmueble a don Juan Manuel Ascencio Suárez por la suma de diez mil dólares americanos (US \$ 10,000.00) totalmente pagados, inscribiéndose dicha venta en el asiento C00003 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, con fecha quince de agosto del dos mil once; **iv)** Con fecha veinticinco de noviembre del dos mil once, se inscribe en el asiento C00001 de la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, la sentencia sobre petición de herencia, en la cual se declara como herederos de la causante Eustrajilda Carpio Alor a Enma Ventocilla Carpio, Víctor Hugo Noreña Carpio y José Manuel Inga Carpio, conjuntamente con Luz Isabel Inga Carpio y Manuel Jesús Inga Valencia, expediente N° 725-2009 seguido ante el Primer Juzgado Civil de Barranca, tal como se aprecia a fojas siete; **v)** Mediante escritura pública de fecha



catorce de febrero del dos mil doce extendida ante Notario Público de Barranca Antonio Restuccia Atoche, don Juan Manuel Asencio Suarez vende el inmueble a doña Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, por la suma de diez mil dólares americanos (US \$ 10,000.00) totalmente pagados, inscribiéndose dicha venta en el asiento C00004 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, con fecha quince de agosto del dos mil once, tal como se aprecia a fojas doce.

QUINTO: Mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de enero del dos mil dieciocho que obra de fojas seiscientos seis a seiscientos diecinueve, la Sala Civil de Huaura con distinta conformación, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia en todos sus extremos, precisando que la restitución del predio debería efectuarse de acuerdo con lo señalado en el vigésimo y vigésimo primer considerando de dicha sentencia de vista. Los demandados Oscar Fredy Ventocilla Porras, así como Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara interpusieron recurso de casación contra la sentencia de vista antes referida, siendo que el recurso de casación presentado por el codemandado Oscar Fredy Ventocilla Porras fue rechazado según se aprecia en el sistema de consulta de expediente judiciales de la Corte Suprema de Justicia de la República y el recurso de casación interpuesto por los codemandados Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara fue declarado fundado en la Casación N° 964-2018-Huaura de fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve cuya copia certificada obra de fojas seiscientos cincuenta y ocho a seiscientos setenta y uno, y en dicha sentencia casatoria, la Sala Suprema ha declarado nula la sentencia de vista únicamente “en el extremo que confirmó la sentencia contenida en la Resolución número 15, de fecha dos de mayo del año dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico respecto de la compraventa efectuada por Juan Manuel Asencios Suárez a favor de Raúl Porfirio Olivares Alcántara y Luz Raquel Gutiérrez Fujino, contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero del dos mil doce, inscrita en el Asiento C00004 de la Partida número 80079263; y precisó la forma de restituir el inmueble” y ha ordenado que esta Sala Superior emita nuevo pronunciamiento en ese extremo.

SEXTO: Es decir la sentencia de vista antes referida quedó firme en los extremos que confirma la sentencia de primera instancia que declara “...*FUNDADA la demanda de folios 54/59, sobre: Nulidad de acto jurídico y restitución; en consecuencia; SE DECLARA: 1.-*



Nulo y sin valor legal la compra venta efectuada por doña Luz Isabel Inga Carpio con fecha 03 de Agosto 2009 a favor de Oscar Fredi Ventocilla Porras, de la misma manera nula la escritura pública que aparece inscrita en el Asiento C00002 de la partida No. 80079263, referido al bien inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola No. 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima. 2.- Nula y sin valor legal la compra venta efectuada por Oscar Fredi Ventocilla Porras a favor de Juan Manuel Asencios Suárez con fecha 07 de junio 2010 y la escritura pública que aparece inscrita en el Asiento C00003 de la partida N° 80079263, del mismo inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima.”. Por lo tanto, únicamente corresponde emitir nuevo pronunciamiento sobre la nulidad de la compraventa efectuada por Juan Manuel Asencios Suárez a favor de Raúl Porfirio Olivares Alcántara y Luz Raquel Gutiérrez Fujino, contenido en la escritura pública de fecha catorce de febrero del dos mil doce e inscrita en el Asiento C00004 de la Partida número 80079263 del Registro de Predios de Barranca.

SÉTIMO: Según el artículo 219 del Código Civil, “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. 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.”* (subrayado agregado). En la sentencia apelada, la jueza de la causa ha estimado favorablemente la demanda y ha declarado la nulidad de los actos jurídicos cuestionados, por las causales previstas en el artículo 219 numerales 5, 6 y 7 del Código Civil.

OCTAVO: En la demanda se afirma que hay fin ilícito porque todos los demandados conocían perfectamente que la propiedad inmueble materia de la litis, en la fecha de suscripción de las escrituras públicas de compraventa, ya no le correspondía la titularidad única a Luz Isabel Inga Carpio y sabían de la existencia del proceso de petición de herencia, por lo que se puede inferir que las demandadas han actuado con dolo y mala fe, teniendo conocimiento pleno sobre esta venta ilícita. También se señala que el objeto de los actos jurídicos cuestionados es jurídicamente imposible, pues



siendo un bien hereditario no era de exclusiva propiedad de la demandada Luz Isabel Inga Carpio y por lo tanto ella no tenía legitimidad para disponer de tal bien como bien propio. Asimismo se señala que hay simulación absoluta, pues el acto materia de la litis posee una apariencia jurídica concreta (intencionalmente creada por las partes intervinientes), con respecto al precio pagado por la compra del inmueble materia de la litis, es decir se ha creado un negocio simulado y un acuerdo simulatorio y en las compras ventas se evidencia una suerte de engaño o ardid al momento de celebrarse el contrato, ya que los demandados conocían perfectamente que el bien inmueble pertenecía a la sucesión de doña Eustrajilda Carpio Alor y doña Luz Isabel Inga Carpio no podía disponer del bien en su totalidad y lo real del caso es que Luz Isabel Inga Carpio, al ver perdido el juicio de petición de herencia se valió de sus codemandados para aparentar desprenderse del bien y no entregarle su herencia al demandante.

NOVENO: Con respecto a la venta efectuada por doña Luz Isabel Inga Carpio a favor de Oscar Fredi Ventocilla Porras mediante escritura pública de fecha tres de agosto del dos mil diez, extendida ante Notario Público de Barranca Héctor Gonzales Rosales, cuya copia legalizada obra de fojas setenta y seis a setenta y ocho y con respecto a la venta efectuada por Oscar Fredi Ventocilla Porras a favor de don Juan Manuel Ascencio Suárez mediante escritura pública de fecha siete de junio del dos mil diez, extendida ante Notario Público de Barranca Jorge Hernán Nieves Cheng, cuya copia simple obra a fojas cuarenta y cinco y cuarenta y seis, ya existe sentencia firme que declara la nulidad d dichos actos jurídicos, por lo que ya no corresponde pronunciarse al respecto, pues así lo ha establecido la Casación N° 964-2018-Huaura ya referida anteriormente.

DÉCIMO: Con respecto a la venta efectuada por Juan Manuel Ascencio Suárez a favor Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, mediante escritura pública de fecha catorce de febrero del dos mil doce extendida ante Notario Público de Barranca Antonio Restuccia Atoche, debemos indicar que a esa fecha en la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, el vendedor Juan Manuel Ascencio Suárez figuraba como única propietario del inmueble, estando inscrito su derecho en el asiento C00003 de la partida registral antes citada. Si bien la venta se produjo a título oneroso y el vendedor figuraba como titular registral del inmueble materia de la venta, debemos indicar que doña Luz Raquel Gutiérrez Fujino y don Raúl Porfirio Olivares Alcántara no pueden invocar la protección prevista en el artículo 2014 del Código Civil,



pues el derecho de su vendedor ha sido declarado nulo por causas que sí constaban en los Registros Públicos en la fecha en que se realizó la compraventa, tal como se ha señalado en el **décimo cuarto y décimo quinto** de la sentencia de vista de fojas seiscientos seis a seiscientos diecinueve.

UNDÉCIMO: El artículo 2014 del Código Civil señala que: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”*¹. En el caso que nos ocupa, Luz Raquel Gutiérrez Fujino y don Raúl Porfirio Olivares Alcántara, no pueden ser considerados como tercero registral de buena fe, por cuanto en la Partida N° 80078245 el Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, se publicitaba un proceso de nulidad de sucesión intestada, de donde se desprende que la vendedora Luz Isabel Inga Carpio no era la única hija y heredera de la causante Eustrajilda Carpio Alor y que habían otros hijos (herederos) que cuestionaban la declaración de doña Luz Isabel Inga Carpio y don Manuel Jesús Inga Valencia como únicos herederos de la causante antes nombrada. Es decir, el Registro ya publicitaba una situación jurídica (existencia de un proceso de nulidad) y si bien dicha demanda no estaba anotada en la partida registral del inmueble, la norma antes glosada señala *“...por virtud de causas que no consten en los registros públicos”*, debiendo entenderse dicha norma en forma amplia y no restrictiva, de modo tal que la referencia “a los registros públicos” no puede limitarse a uno solo de los registros, sino a todos los registros en tanto haya conexidad de los actos y derechos que se publicitan mediante la inscripción registral. En consecuencia, los demandados Luz Raquel Gutiérrez Fujino y don Raúl Porfirio Olivares Alcántara, estaban en la posibilidad de conocer que la adquisición de sus transferentes inmediatos estaba afectada de un vicio de nulidad, pues ello fluía sin lugar a dudas de un adecuado estudio de títulos al que está obligado efectuar quien pretende constituirse en tercero registral de buena fe.

¹ Texto vigente del artículo 2014 del Código Civil a la fecha en que se inscribió la compraventa materia de la nulidad, que ha sido modificado por la Ley 30313 publicada el 26 de marzo del 2015)



DUODÉCIMO: El artículo 2012 del Código Civil señala que: “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.*”. Ahora bien a la fecha de la compraventa ya estaba anotada la demanda de nulidad de sucesión intestada, con lo cual se publicitaba que la declaración de herederos de doña Luz Isabel Inga Carpio y Jesús Manuel Inga Valencia estaba siendo cuestionada. Es preciso señalar que la demanda de nulidad de acto jurídico anotada en la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, ha sido declara infundada según la verificación efectuada en el Sistema Integrado Judicial (SIJ), y por lo tanto en estricto los adquirientes bajo la fe pública registral no deberían verse afectados, empero como ya lo dijimos anteriormente, dicha anotación de demanda hizo conocer que existían otros herederos legales de la causante Eustrajilda Carpio Alor, quienes finalmente lograron su declaración como tales en el proceso sobre petición de herencia, cuya sentencia se inscribió en el Asiento C00001 de la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, el día veinticinco de noviembre del dos mil once, tal como se aprecia a fojas ocho, es decir con la anotación de la demanda de nulidad de sucesión intestada se enervó la buena fe del adquirente, pues en virtud de lo establecido en el artículo 2012 del Código Civil, los codemandados Luz Raquel Gutiérrez Fujino y don Raúl Porfirio Olivares Alcántara pudieron tomar conocimiento de que doña Luz Isabel Inga Carpio tenía otros hermanos que también reclamaban su calidad de herederos de doña Eustrajilda Carpio Alor y por ende, también tenían derechos sobre el inmueble materia de la venta y que eventualmente ese hecho podía traer consigo la nulidad del acto de adquisición de su transferente Juan Manuel Asencio Suárez.

DÉCIMO TERCERO: En este contexto, se configura la causal de fin ilícito que conlleva a la nulidad del acto jurídico y también se configura la causal de objeto jurídicamente imposible, prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil, pues existe un principio del derecho según el cual nadie puede transferir más derechos de los que tiene, por lo tanto, en la medida que la vendedora Luz Isabel Inga Carpio no era la única propietaria del bien materia de la venta, no estaba en la aptitud de transferir válidamente todo el predio, y en todo caso únicamente podía transferir sus cuotas ideales de acuerdo con lo establecido en el artículo 977 del Código Civil.



DÉCIMO CUARTO: En consecuencia, al ser nula la compraventa inscrita en el asiento C00003 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, la venta efectuada a favor de Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara también resulta nula, por la causal de fin ilícito prevista en el artículo 219 numeral 4 del Código Civil, ya que no es lícito vender un bien que no le pertenece al vendedor, y también se configura la causal de nulidad del acto jurídico por tener un objeto jurídicamente imposible previstas en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil, pues nadie puede transferir más derechos de los que tiene.

DÉCIMO QUINTO: Siendo así, la demanda resulta fundada también en el extremo que se pretende la nulidad de la compraventa contenida en la escritura pública de fecha catorce de febrero del dos mil doce extendida ante Notario Público de Barranca Antonio Restuccia Atoche, mediante la cual Juan Manuel Ascencio Suárez vende a Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, el inmueble inscrito en la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, por lo tanto debe declararse la nulidad de dicho acto jurídico y consecuentemente debe declararse la nulidad del asiento C00004 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca. Así las cosas, debe confirmarse la sentencia apelada en dicho extremo.-----

DÉCIMO SEXTO: A lo señalado anteriormente, debe agregarse un hecho posterior a la interposición de la demanda, y se trata de la existencia de un proceso de obligación de dar suma de dinero iniciado por doña Luz Isabel Inga Carpio contra Raúl Porfirio Olivares Alcántara, signado con el Expediente N° 00731-2014-0-1301-JP-CI-01, cuya copia de la demanda obra de fojas cuatrocientos veintiuno a cuatrocientos veintitrés, donde se aprecia que doña Luz Isabel Inga Carpio exige el pago de cinco mil dólares americanos (US \$ 5,000.00) a don Raúl Porfirio Olivares Alcántara, apreciándose de dicha demanda que don Raúl Porfirio Olivares Alcántara asumió la obligación de pagar a doña Luz Isabel Inga Carpio la suma de diez mil dólares americanos (US \$ 10,000.00), señalándose que dicho monto se pagaría en dos partes: i) Cinco mil dólares americanos (US \$ 5,000.00) cuando se inscriba la venta del inmueble ubicado en la Avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima que lo adquirió por compraventa de don Juan Manuel Ascencio Suárez, pago que ya se cumplió; y, ii) El saldo de cinco mil dólares americanos (US \$ 5,000.00) una vez que desocupe dicho inmueble una de las familias que lo venían



ocupando, lo que ya ocurrió en el Expediente N° 245-2012 sobre desalojo seguido por Raúl Porfirio Olivares Alcántara contra Víctor Hugo Norela Carpio, hermano del demandante José Manuel Inga Carpio y de la demandada Luz Isabel Inga Carpio. De lo señalado anteriormente, se puede colegir que en esencia la deuda asumida por don Raúl Porfirio Olivares Alcántara frente a doña Luz Isabel Inga Carpio, sería el precio de venta del inmueble que adquirió Raúl Porfirio Olivares, lo que acreditaría que Raúl Porfirio Olivares Alcántara conocía toda la situación del inmueble materia de la venta, e inclusive sabía que uno de los hermanos de doña Luz Isabel Inga Carpio estaba en posesión de dicho predio, ello en calidad de hijo de doña Eustrajilda Carpio Alor que fue la propietaria primigenia del predio conjuntamente con su cónyuge Manuel Jesús Inga Valencia, según se desprende del Asiento C-1 de la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca que obra a fojas nueve.

DÉCIMO SÉTIMO: El solo hecho de que existía un posesionario distinto a su vendedor, enerva la buena fe de los a Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, pues así lo ha establecido el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC en cuyos fundamentos 57 al 59 se señala lo siguiente: *“57. Pero más allá de las exigencias normativas previamente detalladas que son necesarias para la configuración de la buena fe en los términos del artículo 2014 del Código civil, según se trate de bienes relacionados con los ilícitos a los que se refiere el Decreto Legislativo 1373, corresponde señalar que la Corte Suprema de Justicia ha desarrollado también, en diversas resoluciones que ha expedido, algunos criterios para determinar si se ha configurado la buena fe del tercero en cada caso. 58. Así, en la Casación 3098-2011-Lima, de fecha 30 de julio de 2012, la Corte Suprema refirió en el fundamento décimo cuarto lo siguiente: Que, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes (...) conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber*



de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario (cursivas agregadas). 59. Este criterio ha sido reiterado en la Casación 3187-2013-Cajamarca, de fecha 22 de octubre de 2014 (fundamento décimo) y en la Casación 1589-2016-Lima Norte, de fecha 9 de mayo de 2017, en cuyo fundamento sexto se indicó además "que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan".

DÉCIMO OCTAVO: En efecto, en las sentencias casatorias que se señalan en el texto transcrito en la consideración anterior, la Corte Suprema ha dejado establecido que el adquirente de un inmueble debe tener la diligencia de conocer el estado real del predio, es decir una constatación física que le permita conocer con certeza que no existen otras personas que tengan o se atribuyan derechos sobre el inmueble que va adquirir, siendo que la existencia de poseedores distintos al vendedor sin relación contractual con el mismo, hacen presumir que pudieran existir terceros con derechos sobre el inmueble, lo que ciertamente enerva la buena del adquirente, lo que se ha dado también en el caso que nos ocupa, pues en la fecha que los codemandados Luz Raquel Gutiérrez Fujino y Raúl Porfirio Olivares Alcántara, adquirieron el inmueble (catorce de febrero del dos mil doce), don Víctor Hugo Loreña Carpio ya había sido declarado heredero legal de su madre Eustrajilda Carpio Alor, pues la sentencia de petición de herencia se inscribió en la Partida N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas el día veinticinco de noviembre del dos mil once, tal como a aprecia a fojas ocho, y reiteramos que una diligencia de los codemandados antes nombrados en estudiar los títulos de sus transferentes les habría permitido concluir que los títulos anteriores estaban afectados de nulidad por causas que figuran en los Registros Públicos. Siendo así se debe confirmar la sentencia apelada en el extremo ya señalado en el décimo quinto considerando de la presente sentencia de vista.

DÉCIMO NOVENO: Con respecto a la pretensión accesorio de restitución del inmueble materia de la litis, a favor de la sucesión de la causante Eustrajilda Carpio Alor, debemos indicar que dicho inmueble que actualmente se halla inscrito en la Partida N° 80079263 del Registro de Predios de Barranca, originariamente perteneció a



la sociedad conyugal conformada por don Manuel Jesús Inga Valencia y doña Eustrajilda Carpio Alor, al fallecer ésta última el inmueble le pertenecía a don Manuel Jesús Inga Valencia en un cincuenta por ciento (50 %) por ser parte de la sociedad de gananciales y el restante cincuenta por ciento (50 %) a los herederos legales de doña Eustrajilda Carpio Alor, que son Luz Isabel Inga Carpio, Manuel Jesús Inga Valencia, Enma Ventocilla Carpio, Víctor Hugo Noreña Carpio y José Manuel Inga Carpio, conforme se aprecia de la Partida Registral N° 80078245 del Registro de Sucesiones Intestadas de Barranca, es decir a razón del diez por ciento (10 %) para cada heredero.--

VIGÉSIMO: Ahora bien, en autos está acreditado que, mediante escritura pública de fecha once de noviembre del dos mil seis, extendida ante Notario Público de Barranca Antonio Restuccia Atoche, cuya copia legalizada obra de fojas doscientos treinta y uno a doscientos treinta y cinco, don Manuel Jesús Inga Valencia transfirió a doña Luz Isabel Inga Carpio la totalidad de sus acciones y derechos (cuotas ideales) que tenía sobre el inmueble materia de la litis, por lo tanto doña Luz Isabel Inga Carpio es titular de las cuotas ideales que adquirió de su padre Manuel Jesús Inga Valencia (60 %), así como las cuotas ideales que le corresponde por derecho propio (10 %) como heredera legal de la causante Eustrajilda Carpio Alor. Por lo tanto, la pretensión de restitución del inmueble a favor de la sucesión de Eustrajilda Carpio Alor debe ser declarada fundada en parte, en la medida que únicamente se deben restituir a la sucesión antes nombrada las acciones y derechos (cuotas ideales) que le corresponden a sus herederos legales, con exclusión de las que correspondían a don Manuel Jesús Inga Valencia.

VIGÉSIMO PRIMERO: De otro lado, entendiéndose que la pretensión de restitución también comprende la devolución física del inmueble, los demandados que estén ocupando el inmueble (con excepción de la demandada Luz Isabel Inga Carpio), deberán restituir la posesión del inmueble materia de la litis a la sucesión de doña Eustrajilda Carpio Alor, que en este proceso está representada por el demandante José Manuel Inga Carpio. Por lo tanto, debe confirmarse la sentencia apelada en dicho extremo, con las precisiones antes señaladas.

DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, siendo ponente el Juez Superior Titular Víctor Raúl Mosqueira Neira, la Sala Civil Permanente de Huaura **HA RESUELTO:**



- 1) **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número quince de fecha dos de mayo del año dos mil dieciséis, que obra de fojas trescientos cincuenta a trescientos sesenta y uno de autos, en el extremo que resuelve declarar: *FUNDADA la demanda de folios 54/59, sobre: Nulidad de acto jurídico y restitución; en consecuencia; SE DECLARA: 3.- Nula y sin valor legal la compra venta efectuada por Juan Manuel Asencios Suárez a favor Raúl Porfirio Olivares Alcántara y esposa Luz Raquel Gutiérrez Fujino con fecha 14 de febrero 2012 y la escritura pública inscrita en el Asiento C00004 de la partida N° 80079263, también del referido inmueble ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima. 4.- Se Dispone: LA RESTITUCIÓN del bien inmueble sito en la avenida Nicolás de Piérola N° 412-414 con un área de 320.00 metros cuadrados, del Distrito y Provincia de Barranca, y Departamento de Lima, a la Sucesión Intestada Eustrajilda Carpio Alor; con costas y costos.*
- 2) **PRECISAR** que la restitución del inmueble debe efectuarse de acuerdo a lo señalado en el vigésimo y vigésimo primer considerando de esta sentencia de vista.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

HERRERA VILLAR

OSTOS LUIS