



## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL**

**Expediente N° 19866-2015-0-1801-JR-CI-11**

**Ref. 00500-2022-0**

### **RESOLUCIÓN N° 06**

Lima, doce de octubre  
de dos mil veintidós

### **VISTOS**

Interviniendo como Ponente el señor Juez Superior Solís Macedo.

### **MATERIA DEL RECURSO**

La resolución número 34 (sentencia), de fecha 22 de diciembre de 2021, que obra de folios 1052 a 1057, que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por don [REDACTED] contra [REDACTED], en consecuencia: Nulo el acto jurídico de compra venta del inmueble ubicado en la urbanización Palomares, dpto 05, distrito del Rímac, contenido en la minuta y Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2015; asimismo nulos éstos documentos que lo contienen por estar inmerso en la causa de simulación absoluta; y se cancele el asiento registral 00003 de la partida N° P02225723 del Registro de Predios de Lima; cursándose en su oportunidad los respectivos partes al Registro Público correspondiente, previo pago del arancel judicial respectivo; con costas y costos.

### **DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS:**

[REDACTED] precisa como agravios en su recurso impugnatorio de apelación:

1.- El poder que otorgó a [REDACTED], que se encuentra inscrito en la partida N° 11373620 del Registro de Mandatos y Poderes era un poder para iniciar un proceso de divorcio y de alimentos contra don [REDACTED] y, la Ampliación, era para comprar inmuebles y obtener el pasaporte de su menor hija [REDACTED], es decir, doña [REDACTED], a esa fecha 26 de noviembre de 2005, no se

encontraba facultada para suscribir otros documentos más que los exclusivamente detallados en los poderes conferidos, por lo que en tal sentido doña [REDACTED], no se encontraba facultada para suscribir la minuta “documento privado” de fecha 27 de noviembre de 2005; por ende, dicho documento privado, es nulo de pleno derecho al no contar con poder vigente y autorizado.

2.- No existe medio probatorio válido que evidencie o establezca la certeza que aduce el juez para generar convicción legal y sensata que el “documento privado” sea un medio probatorio válido para declarar la nulidad de la compra venta efectuada entre las partes del presente proceso.

3.- La resolución apelada carece de motivación al no encontrarse sustentada por ningún medio probatorio válido que hubiese producido certeza en el juez con tal fin, originando ello indefensión y atentar con los principios del debido proceso.

### **CONSIDERANDO**

1.- A manera de consideración previa, debemos señalar que por escrito<sup>1</sup> presentado el 23 de noviembre de 2015, [REDACTED] interpone demanda contra doña [REDACTED] con el objeto de que se declare la nulidad de la minuta de compraventa, Escritura Pública y el acto jurídico del 26 de noviembre de 2005, respecto al inmueble ubicado en urbanización Palomares Dpto. 5, distrito del Rímac, inscrito en la partida electrónica N° P02225723 del Registro de Predios de Lima, por causal de simulación absoluta. Asimismo, tiene por objeto que se declare la cancelación de la inscripción registral del asiento 00003 de la mencionada partida electrónica.

Sustenta su pretensión en la causal de simulación absoluta prevista en el inciso 5 del artículo 219° del Código Civil.

#### **Fundamentos fácticos:**

a) Sostiene que su hija, la demandada, viajó a Estados Unidos de Norteamérica a fin de obtener mejores condiciones económicas para la manutención de su menor hija [REDACTED] y que a los 5 años de su viaje le solicitó apoyo para regularizar su situación migracional y demostrar ante el gobierno americano el arraigo con su país de origen, consistiendo esto en la venta simulada del precitado inmueble, la cual debía ser revertida a su favor, una vez regularizada la situación migratoria de la demandada; por ello, la demandada otorgó poder a su hermana [REDACTED], para que realice los trámites de la compraventa “simulada” del inmueble y es así que firmaron la escritura pública el 26 de noviembre de 2005.

---

<sup>1</sup> Ver folios 19 a 25.

b) Luego de ello, suscribieron un contrato privado en el que precisaron que el acto jurídico de compraventa fue simulado, asimismo establecieron como obligación de la supuesta compradora la devolución del referido inmueble a mismo título, una vez regularizada la situación migratoria.

c) Refiere que el precio del contrato de compraventa, jamás fue pagado, no existiendo declaración del Notario que de fe de la entrega del dinero; además la demandada no contaba con trabajo que le pudiese generar ingresos y menos demostrar ahorros. En base a los argumentos señalados y una vez declarada la nulidad del acto jurídico de compraventa, solicita la cancelación del respectivo asiento registral.

2.- Por escrito<sup>2</sup> presentado el 27 de enero de 2016, doña [REDACTED] contesta la demanda, en representación de doña [REDACTED], señalando:

a) La suscrita en representación de la demandada, con fecha 26 de noviembre de 2005, suscribieron mediante Escritura Pública una compra venta del inmueble materia de litis, la misma que posteriormente fue inscrita ante los Registros Públicos, tal como consta en la partida electrónica N° P022225723.

b) También es cierto que luego de la suscripción de la Escritura Pública, las partes en presencia de una testigo, suscribieron un contrato privado, por el cual precisaron la simulación de la compra venta, así como la posterior devolución del inmueble a favor del demandante.

c) Por múltiples razones de índole familiar, dicha devolución, no fue posible efectuarla, situación que persiste hasta la actualidad.

d) Si bien es cierto, el acto jurídico celebrado, efectivamente fue simulado, éste no obedecía a un fin ilícito, muy por el contrario, buscaba el bienestar y prosperidad de la demandada en su condición de hija del demandante.

Por resolución número 02<sup>3</sup>, del 18 de marzo de 2016, el juez previamente a dar cuenta del escrito de contestación de doña [REDACTED], le pidió que cumpla con acreditar que cuenta con facultades para contestar la demanda en representación de su poderdante pues el poder que adjunta es solo para interponer demanda, es más ni de la ampliación de poder se aprecia que cuente con facultades para contestar la demanda en representación de doña [REDACTED].

3.- Por escrito<sup>4</sup> presentado el 02 de junio de 2016, doña [REDACTED] se apersona al proceso y pone a conocimiento del juzgado que, mediante alerta registral de SUNARP, y teniendo facultades suficientes de representación según poder

<sup>2</sup> Ver folios 42 y 43.

<sup>3</sup> Ver folios 44.

<sup>4</sup> Ver folios 52.

vigente que adjunta, se apersona en autos a través de su defensa técnica a través de la abogada [REDACTED].

Luego de ello, por escrito<sup>5</sup> presentado el 01 de febrero de 2017, doña [REDACTED], apoderada legal de la demandada [REDACTED], solicita la nulidad de todo lo actuado con la finalidad de que le notifiquen la nulidad de todo lo actuado hasta el estado de volver a calificar la demanda, por las siguientes consideraciones:

**a)** Ha presentado la copia legalizada del poder vigente de [REDACTED] como apoderada legal, inscrito en Registros Públicos, siendo la única legitimada a fin de ser parte en el presente proceso como representante de [REDACTED], hoy demandada, estando a que [REDACTED] se habría autodenominado apoderada legal y esta última habría de mala fe, contestado la demanda con una evidente intención de perjudicar a su poderdante, a fin de vulnerar el derecho al debido proceso y derecho de defensa.

**b)** La supuesta “representante” de la poderdante, [REDACTED], de forma indebida y sin las facultades presentó “una contestación de la demanda” en el presente proceso, habiendo únicamente presentado una copia del poder no vigente (el cual fue sólo para realizar una demanda de alimentos a favor de la hija de la poderdante [REDACTED]).

**c)** Se hace de conocimiento que la recurrente como apoderada en representación de la poderdante [REDACTED], interpuso demanda de desalojo en contra de [REDACTED] y [REDACTED], en el 19 Juzgado Civil de Lima, expediente N° 2520-2016.

**d)** De lo que se infiere que [REDACTED], habría presentado la demanda de nulidad de acto jurídico por simulación, aunque figure como demandante su señor padre [REDACTED], para que ella a la vez contesta esta demanda, que como se advierte, de cuyo contenido es escueto y sin medios probatorios; hasta se puede entender que sería un allanamiento a la demanda.

**e)** Entonces, la supuesta apoderada [REDACTED], habría contestado la demanda, con el único fin de venganza y de inducir a error al juzgado de forma subrepticia, por haberle interpuesto una demanda de desalojo, y luego posteriormente, al tomar conocimiento de la presente demanda ha interpuesto una denuncia penal por delito contra la fe pública.

**f)** Nunca fue notificada con la demanda y anexos en su domicilio real, lo que pone a conocimiento del juzgado a fin de ser válidamente emplazada.

---

<sup>5</sup> Ver folios 226 a 233.

Por resolución número 13<sup>6</sup>, del 15 de febrero de 2017, el juez corrió traslado de la nulidad deducida a la otra parte por el término de ley.

4.- Por resolución número 16<sup>7</sup>, de fecha 18 de mayo de 2018, el juez declaró fundada la nulidad deducida, y en consecuencia a fin de garantizar el derecho de la demandada para que pueda absolver la demanda, se debe reponer los actos hasta el estado en el que se ha producido el vicio, considerando para ello que la actitud de la recurrente mediante su apoderado, está destinado a conseguir se le permita absolverla en la forma y en el tiempo oportuno.

5.- Por escrito<sup>8</sup> presentado el 01 de octubre de 2019, doña [REDACTED] [REDACTED] apoderada legal de doña [REDACTED], contesta la demanda señalando:

a) Estando en trámite el proceso de desalojo (Expediente N° 2520-2016 en el 9° juzgado civil de Lima), y siendo que por alerta registral de la SUNARP, que llegó al correo de su hermana [REDACTED], por el cual tomó conocimiento del presente proceso, comunicando al 11° juzgado civil de Lima, por el cual solicitó la nulidad de todo lo actuado, estando a la vulneración del derecho de defensa al no haber sido debidamente notificada, por lo que actualmente en dicho juzgado está pendiente de pronunciamiento.

b) No es cierto que su señor padre [REDACTED] demandante en este proceso haya contribuido o colaborado con la manutención de su menor hija, porque su padre nunca cumplió con pasar alimentos. Esto es porque la recurrente ha laborado en Estados Unidos asumiendo los gastos como madre soltera sin la participación de sus señores padres [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], realizando trabajos de enfermera.

No es cierto que luego de 05 años solicitó a su señor padre que la apoye para regularizar su situación migracional y demostrara arraigo con país de origen (Perú) en Estados Unidos, dado que, en esa fecha, ya contaba con trabajo, y estaba casada. Tampoco, que ese favor consistía en realizar una simulación de la propiedad objeto de litis, y menos aún que la misma debería ser revertida en el mismo título a favor del citado demandante una vez regularizada dicha situación migracional. Es completamente falso, dado que la recurrente en ese entonces ya tenía medios económicos.

c) Al no necesitar la compra del inmueble objeto de litis, acredita su solvencia económica con la compra de su inmueble en los Estados Unidos, lo cual acredita con la copia del título de propiedad del bien ubicado en Brooklyn, Block 4130, Lot 26, Unit Entire, Address 73 Pine Street a nombre de la recurrente [REDACTED]. Con lo cual se acredita que la

---

<sup>6</sup> Ver folios 234.

<sup>7</sup> Ver folios 260 a 262.

<sup>8</sup> Ver folios 786 a 793.

recurrente tiene poder adquisitivo desde hace años y desvirtúa lo vertido por los demandantes.

**d)** En tal sentido, adjunta documentación que acreditaría haber adquirido el bien inmueble sub litis, a través de un acto jurídico de compra venta con el pago de un precio pactado en \$ 22,535.00, equivalente en soles S/ 74,517.27 soles (al tipo de cambio desde los años 1999 al 2010), a través de pagos de remesas enviados del exterior.

**6.-** En cuanto a la causal demandada en autos, de acuerdo a lo regulado en el artículo 190° del Código Civil, la simulación absoluta se presenta cuando se aparenta celebrar un acto jurídico pese a no existir realmente voluntad para celebrarlo, es decir, supone haberse creado la apariencia de un negocio jurídico cuando en verdad resulta que no se quiso dar vida a tal negocio, sino tan sólo a su apariencia engañosa, ocultándose la carencia de la causa.

**7.-** Según la posición de la doctrina, se entiende por simulación:

*“(...) acuerdo por el cual las partes emiten una declaración no coincidente con la causa del negocio jurídico. Se utiliza la declaración divergente para engañar. El elemento indefectible del procedimiento simulatorio es el acto de consumación del engaño. Para que haya simulación se requiere dos elementos: a) Acuerdo simulatorio (contradecaración) vincula la situación aparente y la situación real. Este acuerdo de simular es fundamental, y no basta sólo el conocimiento por parte de uno de los contratantes del propósito que tiene el otro de simular es indispensable que exista un acuerdo expreso entre las partes respecto de tal propósito, lo cual significa que la simulación deberá presentarse como convenida, b) finalidad de engañar. Hay simulación absoluta cuando las partes tienen por finalidad de no vincularse jurídicamente. Hay simulación relativa cuando las partes celebran un negocio distinto del negocio que se presenta a los demás. Las partes tienen la finalidad de vincularse jurídicamente mediante un negocio oculto aparente. (...)”<sup>9</sup>. Para Fernando Vidal Ramírez, tres elementos caracterizan al acto simulado: a) Disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad manifestada; b) Concierto entre las partes para producir el acto simulado; y, c) Propósito de engañar a los terceros; agregando este autor que: “En la simulación absoluta, pues, no se ha dado existencia a un acto jurídico, sino a una apariencia de acto, pues, en realidad, el acto en apariencia no es querido por las partes ni es real ni verdadero, simplemente no existe”.*

**8.-** En esta misma línea de pensamiento, la Corte Suprema de la República, ha indicado:

---

<sup>9</sup> Morales Hervías, Rómulo. “Simulación Absoluta”, comentario al artículo 190° del Código Civil. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica, 2003. p. 811-817.

“La simulación implica la ostentación de un negocio jurídico aparente y el ocultamiento de la real intención de las partes de no concluir o concluir un negocio diverso de aquel aparente y, por ende, productivo de efectos distintos en sus relaciones recíprocas”<sup>10</sup>. Por otro lado, ha dejado en claro: “La simulación absoluta (...) ocurre cuando se aparenta celebrar un acto jurídico y no existe realmente voluntad para celebrarlo y que al momento de su celebración se presentan los siguientes supuestos: i) disconformidad entre la voluntad real y la manifestación expresada, ii) acuerdo o concierto entre las partes celebrantes para producir un acto simulado; y iii) propósito de engañar o perjudicar a terceros (...)”<sup>11</sup>.

**9.-** En el caso de autos, la parte actora manifiesta que celebró conjuntamente con su esposa [REDACTED] (vendedores) una Escritura Pública<sup>12</sup> de compra venta de fecha 26 de noviembre de 2005, respecto al inmueble ubicado en urbanización Palomares (terreno ubicado con frente a la calle Domingo Angulo) departamento 5, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima e inscrito en la partida registral 02225723, a favor de su hija [REDACTED] (compradora), con el fin de que pueda regularizar su situación migratoria y demostrar ante el Gobierno americano el arraigo con su país de origen (Perú). Dicho apoyo consistía en la venta simulada a su favor del inmueble de su propiedad objeto de litis, la misma que debía ser revertida una vez regularizada su situación legal migratoria.

Es así que mediante Escritura Pública de compra venta, suscrita ante notario público Manuel Del Villar Prado, el recurrente y su cónyuge “vendieron” en favor de la demandada, el predio materia de litigio en la suma de S/ 30,000.00 soles, cantidad que conforme a lo pactado los compradores recibieron de la compradora al contado.

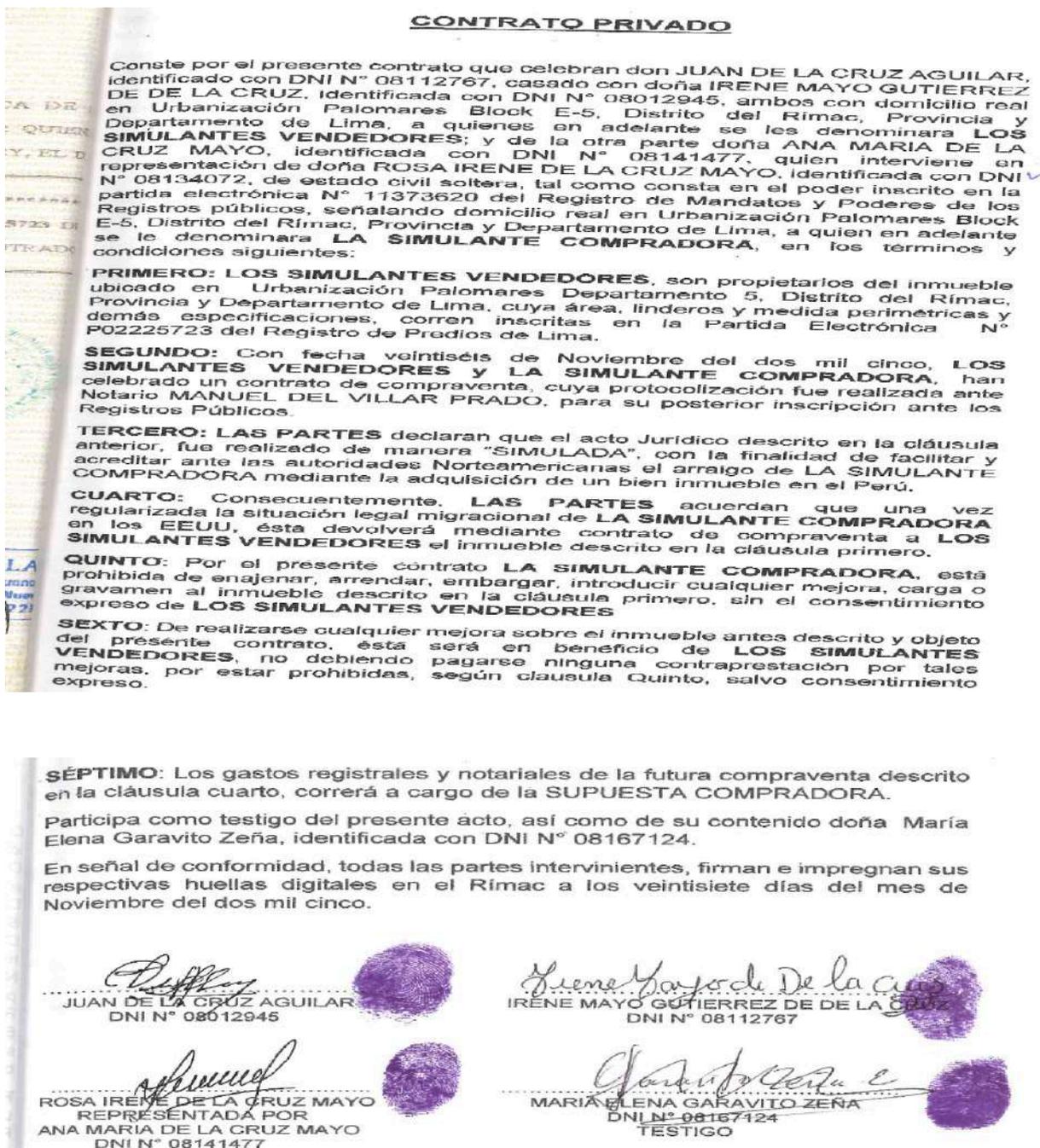
**10.-** Analizando los medios probatorios que obran en autos, se aprecia de los recibos legalizados ante notario público respecto a los giros enviados desde el exterior de Estados Unidos a Lima, que acreditan pagos realizados por la demandada al demandante Juan [REDACTED] [REDACTED], con recibos de remesas enviadas desde el exterior de Estados Unidos a Lima, teniendo como remitente a [REDACTED] a favor de [REDACTED] y [REDACTED], durante los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009 y 2010, por un monto estimado en \$ 22,535.00 dólares americanos, monto mayor al valor del precio del bien inmueble, que se pactó en S/ 30,000.00 soles; de lo que se advierte que difiere de lo acordado en el contrato, siendo además que estos envíos de dinero, datan desde el año 1999, esto es 06 años antes de la suscripción del contrato de compra venta que se cuestiona; por lo que puede inferirse que no se ha cumplido con cancelar el precio acordado entre las partes.

<sup>10</sup> Casación N° 1894-2015-Apurímac.

<sup>11</sup> Casación N° 543-2010-La Libertad.

<sup>12</sup> Ver folios 01 a 03 vuelta.

11.- Por su parte, el demandante adjunta el documento privado<sup>13</sup> de fecha 27 de noviembre de 2005 [contradocumento], celebrado entre [REDACTED] con [REDACTED], en calidad de simulantes vendedores y de la otra parte [REDACTED], en representación de [REDACTED] como simulante compradora, en los siguientes términos:



12.- En el referido documento, se advierte que las partes que celebraron el contrato de compraventa admiten que éste, es simulado, pues resulta evidente que no es un contrato de

<sup>13</sup> Ver folios 04 y 05.



compra venta, sino una declaración simulada de quienes lo suscribieron, con el fin de producir un engaño, respecto de la situación económica de la demandada ante las autoridades de los Estados Unidos de Norteamérica.

**13.-** En este contexto, se evidencia la disconformidad entre la voluntad real y la manifestación, así como el concierto acontecido entre los recurrentes vendedores y la hija compradora, ahora demandada, para producir el acto simulado; habiéndose corroborado los tres elementos que resultan necesarios para la configuración de una simulación, esto es, dicotomía o divergencia entre la declaración exteriorizada y la intención o lo realmente querido, acuerdo simulatorio y finalidad de producir engaño. Consecuentemente, el respectivo contrato de compraventa es nulo por la causal simulación absoluta (art. 219.5 del Código Civil).

**14.-** Lo que denota que el motivo de generar la situación de apariencia lo tuvieron tanto el demandante como la demandada, por lo que puede concluirse que se ha logrado acreditar la existencia del convenio o acuerdo de simulación con la finalidad de engaño que se alega en la demanda, razón por la cual la apelada debe ser confirmada por estar arreglada a los hechos, la prueba y el derecho.

**15.-** Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, dando respuesta a los agravios en forma conjunta, debemos señalar que en el poder que la demandada le confirió a su hermana [REDACTED], aparece la facultad para celebrar contratos de compraventa y, además, aparece la facultad de firmar documentos privados.

El contradocumento exhibido por la parte demandante, es un documento privado, emitido 27/11/05, esto es, un día después de haberse otorgado la escritura pública de compraventa [26/12/05], el cual, por lo demás, no ha sido objeto de tacha y/o impugnación en el presente proceso y, tampoco se ha informado que ha sido cuestionado en vía de acción en otro proceso, razón por la cual, el contradocumento mantiene su validez, en tanto y en cuanto no se declare su nulidad mediante sentencia firme.

Por lo demás, debe tenerse presente que la demandada [compradora], nunca tomó posesión del inmueble objeto de la “venta”, hecho que queda demostrado objetivamente, por el hecho que inició un proceso judicial de desalojo, hecho lo señaló en su escrito de contestación de demanda y lo reiteró su abogado en el informe oral.

Finalmente, se advierte que la sentencia apelada está motivada, pues el Juzgado ha desarrollado argumentos válidos que justifican su decisión.



Por estas razones, los agravios deben ser desestimados.

## **DECISIÓN**

**CONFIRMARON** la Resolución N° 34 (sentencia), de fecha 22 de diciembre de 2021 que obra de folios 1052 a 1057, que declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por don [REDACTED] contra [REDACTED], en consecuencia, nulo el acto jurídico de compra venta del inmueble ubicado en la urbanización Palomares, dpto 05, distrito del Rímac, contenido en la minuta y Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2015; asimismo nulos los documentos que lo contienen por estar inmerso en la causa de simulación absoluta y, se cancele el asiento registral 00003 de la partida N° P02225723 del Registro de Predios de Lima; cursándose en su oportunidad los respectivos partes al Registro Público correspondiente, previo pago del arancel judicial respectivo; con costas y costos; **ORDENARON** devolver los Autos al Juzgado, luego que la presente Resolución quede consentida.

**SS.:**

**SOLIS MACEDO**

**GASTAÑADUI RAMIREZ**

**MIXAN ALVAREZ**