



**EXPEDIENTE N°** : 01300-2018-0-2301-JR-CI-04  
**DEMANDANTE** : ISABEL AVENDAÑO GONZALES  
GREGORIO MACHACA HUANACUNI  
**DEMANDADO** : HERMENEGILDO MARIO CHAMBI COAQUERA  
JORGE FABRIZIO FIGUEROA LOPEZ Y OTROS  
**MATERIA** : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCION N° 52**

**Tacna, diez de enero  
del año dos mil veinticinco.-**

#### **DE LOS ANTECEDENTES:**

Proveniente del Cuarto Juzgado Civil de Tacna, viene a este Despacho el expediente número mil trescientos, guión dos mil dieciocho, guión cero, en mérito a la apelación formulada por el demandado Jaime Daniel López Mariaca, respecto de la Sentencia contenida en la resolución número cuarenta y dos de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, que corre de fojas quinientos cuatro a quinientos quince; y habiéndose realizado la Vista de la Causa con informe oral del abogado Javier Navarro Aratea, con réplica del abogado Rodolfo Santander Cruz, debiendo absolverse el grado, actuando como Jueza Superior ponente la señora Tellería Vega.-----

#### **DE LOS FUNDAMENTOS:**

**De la sentencia apelada:**

**PRIMERO:** Que, es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y dos de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, que corre de fojas quinientos cuatro a quinientos quince que declara **FUNDADA** la demanda. **DECLARANDO INVALIDO**, por las causales de **fin ilícito** y **ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres**, La transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada de "Daniel López Machaca" a favor de Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada; La compra venta contenido en la escritura pública N° 289 del 20/02/2012, celebrado por Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca,



Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; ambos, respecto al inmueble ubicado en la calle prolongación Pacheco Céspedes N° 380 del distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida N° 11006714 del registro de la propiedad inmueble de la Zona Registral N.° XIII sede Tacna. **ORDENANDO** la **CANCELACIÓN** de los asientos registrales C00002 y C00003 de la referida partida; **DISPONIÉNDOSE**, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente resolución, la remisión del **parte judicial** previo pago de arancel judicial correspondiente por parte de los demandantes. **CONDENANDO** al **pago solidario** de **COSTAS** y **COSTOS** del proceso a la parte vencida.-----

**De los argumentos de la apelación:**

**SEGUNDO:** Que, conforme se desprende del escrito que obra de fojas quinientos veintiséis a quinientos treinta y dos, la parte demandada, Jaime Daniel López Mariaca, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia referida, argumentando que estando a lo actuado, es meridianamente claro que la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada no es un acto de voluntad de las partes, sino la materialización del derecho a heredar (mandato por imperio de la ley), por lo que no constituye un acto jurídico. Que si bien la ley sanciona con nulidad la infracción a la expresión de voluntad; en todas sus formas; por lo que no es posible realizar un examen de nulidad a una trasmisión de la propiedad que opera por ministerio legal. Señala que es grave que el juzgador en su voluntad de declarar la nulidad de todas maneras sustenta la nulidad en las causales de fin ilícito y contrario al orden público y a las buenas costumbres olvidando que la petición no constituye un acto jurídico; que el fin ilícito se sustenta en la intención de los celebrantes y la causal de contravención al orden público requiere la infracción a un mandato legal o ilícito expresamente prohibido; asimismo el juzgados no informa como la transmisión de la propiedad que opera por ministerio legal, paso a ser reflejo de la voluntad de las partes; pues la consideración de que el pedido de inscribir la sucesión intestada en el registro de propiedades constituye un negocio jurídico, pues no esta contemplado en la ley, causar la presunción (sin sustento factico) de que per sé, los herederos actuaron con el fin de perjudicar a terceros (fines ilícitos) y que el mismo hecho sea sustento de la causal de afectación al orden público (cuyo sustento no existe en la sentencia). Con respecto a la nulidad del contrato de compra venta, se evidencia que el magistrado se ha basado en generalidades, olvidando que la obligación de probar corresponde a las partes que alegan algo y no puede extraerse conclusiones a



la no asistencia de la audiencia y menos aún se puede admitir que el juzgador señale que la parte deberá asumir las consecuencias de dichas conductas.-----

**De la nulidad del acto jurídico según el Código Civil:**

**TERCERO:** Que, conforme lo establece el **artículo 140°** del Código Civil: **“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, para su validez se requiere: 1. Agente capaz. 2. Objeto física y jurídicamente posible. 3. Fin lícito. y, 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”**; señalándose en el artículo 219° del Código Civil 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. 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.”**; en efecto, debiendo tener en cuenta que, para que el acto jurídico tenga existencia resulta necesaria la presencia de los elementos esenciales, tales como: manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma, que vienen a constituir los requisitos para su validez; y, por el contrario, la carencia de uno de estos requisitos conducirá a la nulidad del acto, tal como se ha dispuesto en los artículos 140° y 219° del Código Civil.-----

**De la Causal de Fin Ilícito:**

**CUARTO:** Que, el concepto de fin ilícito comprende **tanto lo legal como lo moral y queda a criterio del Juez apreciar esta última**, en el marco de las denominadas “buenas costumbres” como lo sostiene León Barandiarán al comentar el artículo 1123° inciso 2) del código civil de 1936, “(...) por lo cual hay que convenir **que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas** (ius cogens) especialmente aquellas que **tipifican un ilícito penal**; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto (...)”<sup>1</sup>, siendo así, debemos establecer que la causal de nulidad por fin ilícito deberá entenderse como **“aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo y objetivo, es ilícita por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres”**; máxime de ello habrá fin ilícito cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico se denota la intención de conseguir un fin prohibido por la ley por lo cual dicho acto será nulo y tal nulidad podrá ser alegada por quien tenga interés conforme lo prescrito en el artículo 220° del código civil.-----

---

<sup>1</sup> Casación 2988-Lima



**De la Causal por contravención de las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres**

**QUINTO:** Además de las causales de nulidad derivadas del incumplimiento de los requisitos de validez, el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil establece que el acto jurídico es nulo en el caso del Artículo V del Título Preliminar, precepto que sanciona la nulidad del acto jurídico cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres. Al respecto debe precisarse que si bien nuestro ordenamiento jurídico reconoce a todo ciudadano libertad para contratar (Artículo 62 de la Constitución Política), consagrando un ámbito de **autonomía privada**, entendida como “el poder de la persona para reglamentar y ordenar las relaciones jurídicas en la que es o ha de ser parte” (LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN: Sistema de Derecho Civil. Volumen I. Editorial Tecnos - duodécima edición. Dos mil doce, página trescientos sesenta y siete); sin embargo, el propio ordenamiento le impone límites (el mismo Artículo 62 establece que debe serlo según las leyes vigentes al tiempo del contrato). Uno de aquellos límites lo constituye, precisamente, el **orden público**, consistiendo en aquellos principios que, en el ámbito de la autonomía privada, limitan su desenvolvimiento en tanto los vulnere, considerándose básicamente como tales los derechos fundamentales recogidos en la Constitución. Así, por ejemplo, contraviene el orden público el acto de disposición por uno de los cónyuges de un bien social, toda vez que el artículo 315 prescribe, expresamente, que para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, sin perjuicio de ejercer tal facultad contando con poder especial del otro. El otro límite lo constituyen las **buenas costumbres**. Sobre este límite, se trata de una cláusula abierta que incluye todos aquellos comportamientos acordes con los cánones fundamentales de honestidad pública y privada a la luz de la conciencia social. Es decir, se trata de un concepto relativo a determinada época y sociedad (que, como tal, posee valoraciones éticas sociales que son asumidas como valiosas por sus integrantes). Así, por ejemplo, la buena fe negocial reconocida por el artículo 1362 del Código Civil, es una norma que protege la confianza de las partes en la conducta que desplegará su contraparte durante toda la fase contractual (al negociarse, celebrarse y ejecutarse el contrato). En dicho contexto, el ordenamiento jurídico no puede avalar conductas declaradamente dirigidas a violentar esa confianza que espera todo ciudadano de los demás. Tal sería el caso de quien para librarse de sus obligaciones (contraídas legítimamente) simula despojarse de los bienes para burlar dichas obligaciones. Si bien dicho acto jurídico es nulo, la situación resulta compleja en cuanto a los medios de



prueba que se preconstituyen para que, una vez logrado el propósito, el contratante (favorecido con su propia conducta contraria a la buena fe contractual) haciendo uso de ella (es decir de la prueba) pretende el reconocimiento de la titularidad de los bienes aparentemente transferidos.

**Del caso materia de pronunciamiento:**

**SEXTO:** Que conforme es de verse del escrito de demanda que obra de folios noventa y cinco a ciento cinco con subsanación de fojas ciento veinte y ciento veintiuno, Gregorio Machaca Huanacuni y otro, interpone demanda de Nulidad de Acto Jurídico por la causal de Fin Ilícito y Contravención de las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres, teniendo como **pretensión principal** la invalidez de: **(i)** la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada de "Daniel López Machaca" a favor de Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y Maria Mercedes López Estrada respecto del inmueble ubicado en la **calle Prolongación Pacheco Céspedes N.° 380** del distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en el asiento C00002 de la Partida N° 11006714 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Tacna; **(ii)** la compra venta contenido en la escritura pública del 20/02/2012, que otorga Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y Maria Mercedes López Estrada a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera sobre el mismo inmueble; como pretensiones **accesorias** la invalidez de la escritura pública N.° 287 del 20/02/2012, la cancele los asientos C00002 y C00003 de la Partida N.° 11006714; argumentando medularmente que adquirieron el inmueble ubicado en la calle Prolongación Pacheco Céspedes N.° 380 ó 387, desde el año 1970 de su anterior propietario Vicente Hume Espinoza por contrato verbal, por lo que ya hace más de 47 años que se encuentran en posesión, y el 02/10/2000 Jaime Daniel López Mariaca irrumpió en su domicilio y los despoja de la posesión, lo cual fue objeto de denuncia por el delito de usurpación [expediente N.° 204-2001] proceso en el cual el referido fue sentenciado el 26/12/2001 a 3 años de pena privativa de libertad por el delito de usurpación agravada y posteriormente el 08/07/2003, el Primer Juzgado Penal Especializado de Tacna, mediante Acta de Ministración devuelve la posesión del inmueble; señala que los progenitores del codemandado Jaime Lopez Mariaca, Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López iniciaron un proceso de Prescripción Adquisitiva y que al tomar conocimiento de ello, interponen una demanda de invalidez de negocio jurídico con el expediente N.° 00905-2004 contra la referida prescripción adquisitiva, el mismo que culmina con la sentencia del





19/05/2016 declarando fundada la demanda y declarando invalido la prescripción adquisitiva notarial y disponiendo la cancelación del asiento registral, resolución confirmada por el superior el 02/11/2016 y contra la cual se declaró improcedente el recurso de casación, declarándose ejecutoriada el 10/11/2017 e inscribiéndose la cancelación en el asiento C00004 el 29/01/2018. Que a la muerte de Daniel López Machaca el 12/02/2011, la viuda y los hijos proceden a tramitar su sucesión intestada a fin de ser declarados herederos y hacerse del dominio del inmueble, logrando ello el 14/12/2011 fecha en la que inscriben en registros públicos de Tacna la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada sobre el inmueble referido a fin de sustraer el bien y pasarlo a tercera persona. Que con contrato privado de compromiso de compra venta del 15/03/1969 sustentaron la prescripción adquisitiva notarial pero dicho era falso, por lo que al haberse declarado el 19/05/2016 la invalidez de la prescripción adquisitiva notarial, el referido negocio jurídico nunca produjo efecto jurídico alguno a sus propietarios Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López, así como tampoco a los sucesores; pues nunca obtuvieron la propiedad del inmueble, pues a la muerte del primero la trasmisión de acciones y derechos del inmueble a sus hijos y esposa también son inválidos de pleno derecho máxime si los hechos perpetrado por los referidos sucesores se encuadra como fin ilícito, ya que se evidencia que la finalidad ilícita que perseguían los sucesores era hacerse del dominio del bien y posteriormente sacarlo de su dominio y transferirlo a una tercera persona, para que a los demandantes le sea imposible obtener la propiedad del bien, conducta que también en contraria al orden público y buenas costumbres. Que los sucesores de Daniel López Machaca al haber obtenido el dominio del bien inmueble por sucesión intestada, a sabiendas que no tenían derecho alguno sobre el bien adquirido, vuelven a obrar ilícitamente no importándoles cometer un nuevo delito [estelionato] y proceden a confabularse con una tercera persona, Hermenegildo Mario Chambi Coaquera, a quien le transfieren la propiedad del inmueble por escritura pública de compraventa del 20/02/2012, para que de esta manera este último pueda ampararse en el principio de buena registral y en consecuencia los recurrentes no puedan recuperar el bien. Asimismo el precio pagado por la aparente venta onerosa no refleja el precio real del inmueble que comprende una área de 700.10 m<sup>2</sup> y que actualmente está valorizado en US\$ 234,460.38 que es igual a S/ 759,651.57, valor que difiere en demasía con el supuesto precio pagado por el inmueble de S/ 36,000.00 nuevos soles, según consta del contrato. Que Hermenegildo Mario Chambi Coaquera antes y durante las supuestas tratativas para la adquisición del inmueble, no



visitó el inmueble, ya que si hubiera hecho se habría enterado de quien poseía el bien no eran los vendedores, sino nosotros sus legítimos poseedores, ni mucho menos ingresó al interior del mismo, en razón de que sólo nosotros tenemos las llaves del ingreso; siendo además que luego de la adquisición del inmueble de Hermenegildo Chambi Coaquera nunca tomó posesión, no solicitó el cambio a su nombre del autoevalúo y demás árbitros ante la Municipalidad Provincial de Tacna ni de los servicios de agua y luz.-----

**SETIMO:** Que admitida a trámite y notificada a los demandados, la interpuesta fue contestada por **GAVINO MEDRANO SIERRA, DAVID MEDRANO LÓPEZ, CRISTHIAN OMAR MEDRANO LÓPEZ, DANIELA LILIAM MEDRANO LÓPEZ**, sucesores de MARIA MERCEDES LÓPEZ ESTRADA a fojas 163 y ss. donde solicitan se declare improcedente o infundada la demanda. Indicando que son herederos de una masa de los muchos bienes de su madre; y desconocen los supuestos actos jurídicos; que si bien son herederos, pero desconocen la realidad y simplemente actúan de acuerdo a lo que les corresponde; y no saben de la existencia del bien materia de litis. Asimismo **JAIME DANIEL LÓPEZ MARIACA** efectúa contestación de la demanda de fojas 187 y ss., solicitando se declare infundada la demanda, argumentando que la invalidez de la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada de Daniel López Machaca a favor de Petronila Mariaca Nieto de López y otros es absolutamente improcedente, pues la sucesión intestada y la transferencia de propiedad por esta sucesión no son actos jurídicos, por lo que no deben ser objeto de invalidez; y sobre la invalidez de compraventa, sostiene que dicho contrato otorgado por Petronila Mariaca Nieto de López y otros a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera, fue celebrado el 20/02/2012 ya que estaba inscrito en registros públicos a favor de los vendedores sin limitación ni restricción alguna. De igual manera **HERMENEGILDO MARIO CHAMBI COAQUERA** efectúa contestación de fojas folio 196 y siguientes; solicitando se declare infundada la demanda; indicando que al 20/02/2012 el inmueble objeto de compraventa estaba inscrito en registros públicos a favor de los vendedores, sin limitación alguna; habiendo certificado que la anotación registral y los antecedentes no limitaban el derecho de propiedad de los vendedores; la compraventa no comprendía la entrega física del bien, obligándose los vendedores a la evicción y saneamiento que correspondiere; habiendo realizado el pago del precio mediante depósito bancario y se registró la compraventa haciendo público y transparente el negocio jurídico, concluyendo que la compraventa realizada fue de buena fe, al amparo de la seguridad registral, de quienes estaban legitimados para enajenar el bien. Asimismo **JORGE**



**LÓPEZ MARIACA, JORGE FABRIZIO FIGUEROA LÓPEZ y PETRONILA MARIACA NIETO DE LÓPEZ** a pesar de encontrarse válidamente notificados con la demanda no ha efectuado contestación dentro del plazo de ley, por lo que han sido declarados rebeldes mediante resolución diez de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho.-----

**OCTAVO:** Que, conforme se desprende de la sentencia apelada, el A quo, ha declarado fundada la demanda argumentando la decisión adoptada respecto a la invalidez de la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada, en el hecho que se están refiriendo a la manifestación de voluntad de los sucesores de Daniel Lopez Machaca, quienes una vez que obtuvieron la respectiva declaratoria de sucesión intestada, procedieron a solicitar la transferencia de propiedad del referido inmueble, pues que conforme al principio de rogación y no habiendo acreditado lo contrario, ni mucho menos ha sido negado expresamente por estos, la referida transmisión de propiedad [solicitud] fue un negocio que surgió de la voluntad de los mismos y se materializó con su inscripción registral, ya que de no ser así, de ninguna forma de manera automática u oficiosa la misma se habría podido inscribir. Siendo así, este es el negocio jurídico que pretende invalidarse. Por lo tanto estando el expediente penal - **instrucción N.º 01-0204** (folio 112 y ss. y 68) sobre el delito de usurpación, en agravio de Gregorio Machaca Huanacune por la comisión del delito de usurpación, sobre el predio materia de litis se tiene que en dicho proceso penal el ahora demandante Gregorio Machaca Huanacune el **08/07/2003** obtuvo la ministración de la posesión del bien; lo cual permite presumir que todos los demandados tenían conocimiento de todas estas situaciones y a pesar de ello, que por mandato judicial, la posesión retorno con el ahora demandado, a provechando que su progenitor durante el tiempo que tuvo la posesión obtuvo una declaración en sede notaria de prescripción adquisitiva de propiedad que posterior y judicialmente fue declarada nula, efectuaron la transferencia por sucesión, verificándose que dicha conducta tenía una finalidad ilícita, esto es, aprovechar que en registro públicos existía una inscripción registral que no era reflejo de la realidad, y en base a ese desfase, aprovechar y obtener la titularidad para posteriormente transferir el bien a tercero y con ello obtener la protección del buena fe registral y en perjuicio de los derechos de los demandantes, a pesar que se encontraban en posesión desde hace más de ocho años a la fecha de la transmisión de propiedad por sucesión, logrando transferir el bien al demandado Hermenegildo Mario Chambi Coaquera. Por lo cual señala que el primer negocio jurídico se configura la causal de fin ilícito y ser contrario a las





leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, ya que el actuar de los demandados sucesores de Daniel López Machaca no solo pretende causar perjuicio a los demandantes y su posesión, sino aprovecharse de un desfase respecto de la realidad con los inscrito registralmente, obteniendo beneficio para ello y tratando de obtener la generación del tercero de buena fe. Por otro lado, respecto a la invalidez de la compraventa del 20 de febrero del 2012, el A quo manifiesta que no se advierte que el comprador haya efectuado la verificación previa del inmueble o que la posesión del mismo fue efectuada por sus transferentes, ni mucho menos se hace mención a la existencia de tercero en posesión y que ello haya sido argumento para efectuar el cálculo del precio. Teniendo en cuenta que el demandante se ha mantenido en la posesión del predio desde la ministración judicial del 08/07/2003, la cual se presume que la ha mantenido [artículo 915 del Código Civil] pues no se ha acreditado lo contrario, se advierte que el demandado comprador no ha actuado de buena fe ni tampoco se encuentra protegido bajo el principio de buena fe registral, ya que a pesar que la transferencia fue onerosa, no ha acreditado haber efectuado una conducta diligente respecto del inmueble que supuestamente adquiriría. Por lo que, de lo argumentado, se llega a la conclusión que debe declararse la nulidad de los actos jurídicos señalados.-----

**NOVENO:** Que estando a lo señalado precedentemente; y teniendo en cuenta además los argumentos de la apelación formulada, por el codemandado, debe analizarse si efectivamente se ha incurrido en las causales de la Nulidad del Acto Jurídico por la causal invocadas (fin ilícito y por contravención de las leyes que interesan al orden público o las buenas costumbres); debiendo considerarse al respecto como pieza fundamental, el tracto sucesivo del presente caso; pues como puede verse de la Partida N.° 11006714 (fojas 10 y ss.) del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N.° XIII sede Tacna, Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López adquieren la propiedad del inmueble ubicado en calle Prolongación Pacheco Céspedes N.° 380 Tacna materia de litis a través de **procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio con fecha 19 de marzo del año 2002**, inscrito el 20 de marzo del año 2002; sin embargo mediante instrucción penal N° 01-0204 sobre usurpación agravada seguido en contra de Jaime Daniel López Mariaca en agravio de Gregorio Machaca Haunacune y mediante sentencia de primera instancia de fecha 26 de diciembre del 2001, confirmado mediante resolución de **fecha 27 de marzo del 2002**, se condena a Jaime Daniel López Mariaca como autor del Delito contra el patrimonio en la modalidad de Usurpación y se ordena a



favor del ahora demandante Gregorio Machaca Haunacune, la **ministración definitiva del predio**; siendo que mediante el proceso judicial **expediente N.º 905-2004-0-2301-JR-CI-01** interpuesta por Gregorio Machaca Huanacune e Isabel Avendaño Gonzales en contra de Daniel López Machaca, Petronila Mariaca Nieto de López, y otros, sobre sobre invalidez de negocio jurídico; **se emite la sentencia de fecha 19 de mayo del año 2016** que corre de fojas diecinueve y siguientes donde se declara fundada la demanda, declarando invalido el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de propiedad respecto del inmueble ubicado en calle Prolongación Pacheco Céspedes N° 380 Tacna y el contrato de promesa de compraventa de una chacra otorgado por Vicente Hume Espinoza a favor de Daniel Lopez Machaca del 15 de marzo del año 1960, disponiendo la cancelación de la inscripción de prescripción adquisitiva a favor de Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López realizada en la Partida N.º 11006714; sentencia la cual es confirmada en segunda instancia y contra la cual se declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por Petronila Mariaca viuda de López.-----

**DECIMO:** Que estando a lo antes señalado y en consecuencia del **fallecimiento de Daniel López Machaca (12 de febrero del año 2011)** ocurrido durante el trámite del proceso sobre invalidez de negocio jurídico; los herederos de antes mencionado proceden a realizar la **sucesión intestada**, la cual fue inscrita en la Partida N.º 11070917 del registro de sucesiones de la misma zona registral, donde se les declara a Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada sus únicos y universales herederos **adquiriendo la totalidad de las acciones y derechos del predio materia de listis**, lo cual fue inscrito en el asiento C00002 de la partida N° 11006714 del Registro de Propiedad Inmueble con fecha **16 de diciembre del año 2011**; y posteriormente los co demandados transfieren el bien materia de litis a favor del codemandado Hermenegildo Mario Chambi Coaquera, mediante escritura pública de compra venta del 20 de febrero del año 2012, lo cual fue inscrito en el asiento C00003 de la partida 11006714.-----

**DECIMO PRIMERO:** Que de lo antes mencionados, queda en claro el pleno conocimiento por parte del apelante del derecho de posesión de los demandantes respecto del predio ubicado en la calle Pacheco Céspedes N° 380 Cercado de Tacna inscrito en la Partida Registral N° 11006714 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII; numeración que si bien difiere, respecto del predio al cual inicialmente se hace mención "Pacheco Céspedes N° 387", se tiene que de los



actuados aparejados y las mismas manifestaciones de las partes se puede observar que se trata del mismo predio. Situación con la cual se observa la no existencia de buena fe por parte del apelante en los distintos actos jurídicos realizados.-----

**DECIMO SEGUNDO:** Ahora bien, apreciando que los fundamentos de apelación están direccionados a desvirtuar las causales de nulidad de acto jurídico que fueron amparadas en la sentencia recurrida, fin ilícito y Contrario a las leyes que interesan al orden público, corresponde analizar si en efecto dichas causales concurren en el presente caso en los actos jurídicos materia de nulidad, 1) la transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada de "Daniel López Machaca" a favor de Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada; y 2) La compra venta contenido en la escritura pública N.º 289 del 20/02/2012 celebrado por Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; ambos, respecto al inmueble ubicado en la calle prolongación Pacheco Céspedes N.º 380 del distrito, provincia y departamento de Tacna.-----

**Respecto a la Invalidez de la Transferencia de Acciones y Derechos por sucesión intestada:**

**DECIMO TERCERO:** Conforme se tiene del tracto sucesivo que se encuentra inscrito la Partida Registral N°11006714, Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López adquieren la propiedad del inmueble ubicado en calle Prolongación Pacheco Céspedes N.º 380 Tacna a través de **procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio con fecha 19 de marzo del año 2002**, inscrito el 20 de marzo del año 2002, apareciendo posteriormente en el asiento C00002 que Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada adquieren la **transferencia de Acciones y Derechos del predio materia de litis mediante Sucesión Intestada** de quien fuera el Causante Daniel López Machaca inscrito el 16 de diciembre del año 2011; sin embargo previo a la inscripción del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio con fecha 19 de marzo del año 2002, al demandante Gregorio Machaca Huanacuni, se le hace entrega del inmueble, el cual había sido materia de delito de usurpación por parte de Jaime Daniel López Mariaca (hijo de Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López). Por otro lado con fecha 19 de mayo del año 2016 se emite sentencia en el expediente



**N° 905-2004-0-2301-JP-CI-01** sobre Nulidad de Acto Jurídico seguido por Gregorio Machaca Huanacune e Isabel Avendaño Gonzales en contra de la Sucesión Daniel Lopez Machaca, Petronila Mariaca Nieto de Lopez, la notario Elva Aurora Anguis de Adawi y otro; donde se dispone la nulidad de la Declaración de Prescripción Adquisitiva de dominio que declara propietarios a Daniel López Machaca y Petronila Mariaca Nieto de López del Inmueble ubicado en la Calle Pacheco Céspedes N° 380, decisión que fue confirmada por sentencia de vista de fecha 02 de noviembre del 2016; expediente del cual tenían conocimiento los co demandados Sucesión Daniel López Machaca, sin embargo pese a ello, y a la muerte de Daniel López Machaca en el año 2011, proceden a realizar la sucesión intestada correspondiente e inscriben a solicitud de parte, la Transferencia de Acciones y Derechos del predio ubicado en la Calle Pacheco Céspedes N° 380 a razón de la sucesión intestada efectuada; es decir que una vez obtenida la sucesión intestada, los codemandados proceden a solicitar que por dicho acto que ya se encontraba inscrito en el registro correspondiente, se proceda a realizar la transmisión de la propiedad a su favor por ser herederos del causante y es dicho acto, el cual viene a ser materia de nulidad y no la sucesión intestada en sí. Ahora, estando a lo antes señalado y observando que la prescripción adquisitiva obtenida ha sido declarada judicialmente nula; y a sabiendas del proceso penal de usurpación y proceso judicial existente, con el fin de declarar la nulidad de la prescripción adquisitiva, efectuaron la transferencia por sucesión intestada, conducta que refleja una finalidad ilícita, pues se aprovecharon de la inscripción del registro, pese a conocer que la posesión del predio se encontraba bajo tutela de los demandantes; y así posteriormente transfirieron el predio a favor del co demandado Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; configurándose así ambas causales de fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan el orden público o a las buenas costumbres.-----

**Del Contrato de Compra Venta:**

**DECIMO CUARTO:** Estando a lo antes señalado, así como a los argumentos de la apelación, debe darse respuesta a los mismos, conforme a las causales invocadas para cada acto jurídico celebrado materia de nulidad: considerando respecto al contrato de compra venta contenido en la escritura pública N.° 289 del 20/02/2012, celebrado por Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; respecto al inmueble ubicado en la calle prolongación Pacheco Céspedes N.°380 del distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida



N.° 11006714 del registro de la propiedad inmueble de la Zona Registral N.° XIII sede Tacna. Siendo que debe observarse en primer lugar **la buena fe** existente por parte del comprador, y si bien conforme a lo que se señala en el **Artículo 2014 "Principio de buena fe pública registral- 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro."**, siendo así, de lo actuado se observa que al momento de celebrarse la compra venta con el co demandado Hermenegildo Mario Chambi Coaquera, respecto del bien materia de Litis (20 de febrero del 2012), éste se encontraba inscrito en la Partida 11006714 del Registro de Propiedad Inmueble, apareciendo la inscripción de la transferencia de acciones y derechos a favor de los co demandados Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada, sin existir anotación alguna que ponga en duda la titularidad de los antes mencionados sobre el predio inscrito; lo que evidenciaba en ese momento que contaban con facultades de disposición del mismo, procediéndose así al traslado de dominio por Compra Venta a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; sin embargo, por otro lado de acuerdo a lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en la **casación 1589-2016-Lima Norte** donde estableció que **no es suficiente la Constatación de la información registral** para ser considerado como adquirente de buena fe; más aún si se considera que EL Tribunal Constitucional, en el Pleno Jurisdiccional referente al Expediente N° 18-2015-PI/TC en su fundamento 52 se señala que **"este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados."** (Subrayado agregado); observándose de lo señalado, así como de lo actuado en el presente proceso no se advierte que Hermenegildo Mario Chambi Coaquera, haya desplegado una conducta diligente respecto a la compra venta, pues no existe una verificación previa del inmueble donde fácilmente se hubiera podido dar cuenta de la posesión efectuada por parte de los demandantes quienes se presume vienen ministrado el bien desde que se les fuera entregado con fecha 08 de julio del año 2003; así como tampoco existe





algún indicio de que pese a tomar conocimiento de la existencia de otros poseionarios en el predio que no son los vendedores, el comprador haya aceptado tal situación y aún así pactado y efectuado la compra venta; lo que no permite colegir que no se llega a configurar la buena fe del tercero.-----

**DECIMO QUINTO:** En consecuencia, estando a lo señalado precedentemente, se concluye que la resolución venida en grado se encuentra arreglada a derecho y constituye el resultado de un análisis y valoración de los fundamentos facticos y jurídicos esgrimidos por las partes, así como de los medios probatorios que obran en autos, ajustándose su decisión al mérito de lo actuado y a derecho; por lo que corresponde confirmar la recurrida, debiéndose desestimar los argumentos planteados por el apelante.-----

**DE LA BASE LEGAL:**

Por lo que en mérito a lo expuesto, y estando a las atribuciones conferidas por el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:-----

**SE RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y dos de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, que corre de fojas quinientos cuatro a quinientos quince que declara **FUNDADA** la demanda. **DECLARANDO INVALIDO**, por las causales de **fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres**, La transferencia de acciones y derechos por sucesión intestada de "Daniel López Machaca" a favor de Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada; La compra venta contenido en la escritura pública N.° 289 del 20/02/2012, celebrado por Petronila Mariaca Nieto de López, Dariela del Carmen López Mariaca, Jaime Daniel López Mariaca, Jorge López Mariaca y María Mercedes López Estrada a favor de Hermenegildo Mario Chambi Coaquera; ambos, respecto al inmueble ubicado en la calle prolongación Pacheco Céspedes N° 380 del distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida N.° 11006714 del registro de la propiedad inmueble de la Zona Registral N.° XIII sede Tacna. **ORDENANDO** la **CANCELACIÓN** de los asientos registrales C00002 y C00003 de la referida partida; **DISPONIÉNDOSE**, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente resolución, la remisión del parte judicial previo pago de arancel judicial correspondiente por parte de los demandantes. **CONDENANDO** al



*pago solidario de **COSTAS** y **COSTOS** del proceso a la parte vencida. Y los devolvieron.-----*

*S.S.*

***ARMAZA GALDOS**  
**TELLERÍA VEGA**  
**NALVARTE ESTRADA***