



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

EXPEDIENTE : N° 03985 - 2017
DEMANDANTE : RONALD ELIAS LECCA ZURITA.
DEMANDADOS : CARLOS ALBERTO LECCA ZURITA Y OTROS.
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO.

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISIETE.

Trujillo, 13 de octubre del año 2020.

VISTOS, tras la vista de la causa en audiencia virtual, realizada bajo las pautas previstas por la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, efectuada la votación correspondiente, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Carlos Cruz Lezcano (Presidente), Juan Virgilio Chunga Bernal y Carlos Anticona Luján, expiden la presente sentencia de vista:

I. ASUNTO.

Viene en apelación a esta Sala la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número diez, de fecha 09 de setiembre del año 2019, expedida por el señor Juez del Séptimo Juzgado Civil de Trujillo, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Ronald Elías Lecca Zurita contra Carlos Alberto Lecca Zurita y otros, sobre nulidad de acto jurídicos y cancelación de asientos registrales.

II. ANTECEDENTES:

La Demanda interpuesta, sus pretensiones y argumentos.

2.1. El señor Ronal Elías Lecca Zurita interpuso demanda sobre de nulidad de acto jurídico, con la pretensión concreta (principal en cada caso) que se anulen los siguientes actos jurídicos:

2.1.1. Acto Jurídico 1: Compra venta del bien inmueble consistente en la Unidad 04-300, Tercer Piso, calle Tito Cusi Huallpa N° 190-194-198 Urbanización San Vicente, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, celebrado por Carlos Alberto Lecca Zurita (en calidad de



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

apoderado de los vendedores Elías Ruperto Lecca Gamarra e Ysabel Zurita de Lecca) y los señores Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares (en calidad de compradores), por la suma de S/ 35,000.00 soles; contenido en la minuta de fecha 09 de julio del año 2015; elevada a escritura pública el 22 de octubre del 2015, y escritura aclaratoria de fecha 09 de noviembre del 2015; inscrita en el asiento C00001 de la partida N° 11205949 de los Registros Públicos de Trujillo, el 11 de noviembre del 2015; alegándose al efectos las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y ser contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres, previstas en el artículo 219, incisos 1°, 3°, 4°, 5° y 8° del Código Civil.

Expone como hechos esenciales que sustentan su pretensión: (i) el vendedor y los compradores actuaron de mala fe, en tanto, al momento de celebrarse el acto jurídico, el 09 de julio del 2015, el poderdante Elías Ruperto Lecca gamarra había fallecido (falleció el 06 de julio del 2015); (ii) no ha existido medio de pago; (iii) no ha existido manifestación de voluntad del poderdante (fallecido), tampoco de sus herederos.

A esta pretensión se ha acumulado la accesoria sobre cancelación del asiento registral C00001 de la Partida Electrónica 11205949.

2.1.2. Acto jurídico 2: Compra venta del mismo bien inmueble, contenido en la minuta de fecha 30 de diciembre del 2016, elevada a escritura pública el 01 de marzo del 2017; inscrita en los Registros Públicos el 15 de marzo del 2017, celebrada entre Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares (en calidad de vendedores) a favor de Neel José Villalobos Uriol (en calidad de comprador), por la suma de S/ 70,000.00 soles; bajo las mismas causales anteriores.

Como hechos que sustentan la pretensión se expone: (i) si bien se exhibió medio de pago, ello no garantiza que haya existido contraprestación económica; (ii) el objetivo ha sido que el bien vaya saliendo de la esfera patrimonial de la familia Lecca Zurita.



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

A esta pretensión se han acumulado la accesoria de cancelación del asiento D00001, sobre bloqueo registral; y el asiento C00002 de la Partida N° 11205949, donde consta inscrita la venta.

2.1.3. Acto jurídico 3: Acto jurídico de hipoteca, contenido en la escritura pública de fecha 05 de setiembre del año 2017, constituida por Neel José Villalobos Uriol a favor de Víctor Enrique Romero Ludeña; inscrita el 12 de setiembre del 2017; bajo las mismas causales anteriores.

Como principal hecho que sustenta esta pretensión se expone: esta nueva disposición de la propiedad también acredita las intenciones de los demandados de liberar la propiedad invocando la buena fe registral.

A esta pretensión se ha acumulado la accesoria de cancelación del asiento registral D00002 de la Partida 11205949.

La sentencia de primera instancia.

2.2. La sentencia, contenida en la resolución número diez, de fecha 09 de diciembre el año 2019, se ha declarado:

2.2.1. Fundada la demanda, en relación al **acto jurídico 1**. Sus fundamentos son: en cuanto a la **(i) falta de manifestación de voluntad**, prevista en el artículo 219, inciso 1° del Código Civil, se configura por cuanto el poderdante Elías Ruperto Lecca Gamarra, según acta de defunción de folios 3, falleció el 06 de julio del 2015; en consecuencia, el acto jurídico celebrado con fecha 09 de julio del 2015 es nulo, pues, el poder que aquel otorgó se encontraba fuera de vigencia, siendo imposible que manifieste su voluntad; quedando claro que quienes debieron manifestar su voluntad eran los herederos del referido causante, en virtud de lo dispuesto por el artículo 660 del Código Civil; **(ii) el objeto física y jurídicamente imposible**, previsto en el artículo 219, inciso 3°, del mismo Código, también se configura, debido a que el apoderado no contaba con poder de los herederos del causante; **(iii) también se configura el fin ilícito**, previsto en el artículo 219, inciso 4°, porque se ha transferido un bien cuando el poderdante había fallecido y, pues, la disposición del bien sólo podía ser realizada por los herederos del aludido causante; **(iv) lo mismo ocurre con relación a la causal de simulación absoluta**, prevista en el artículo 219, inciso



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

5°, en tanto la venta se celebró tres días después del fallecimiento del poderdante Lecca Gamarra; hay relación de familiaridad entre las partes; al momento de la venta no se ha exhibido medio de pago y, la declaración de la otra vendedora Ysabel Zurita Madalengoitia, que acepta haber recibido los S/ 35,000.00 soles, no genera convicción debido a la familiaridad de los celebrantes, y su dicho no se encuentra corroborado con medio de prueba; la independización registral del tercer piso del inmueble, realizada en el año 2013, fue efectuada por los propietarios originarios del bien; lo que permite concluir que el acto jurídico fue simulado para poder beneficiar a una de las herederas de Elías Ruperto Lecca Gamarra; **(v)** en cuanto a la *nulidad virtual*, prevista en el artículo 219, inciso 8°, también se configura, en razón de haberse acreditado su fin ilícito, y haberse vendido el bien con intención de perjudicar a los demás herederos del ya referido causante, lo que constituye una conducta contraria al orden público.

En virtud de ello, también se estima la pretensión accesoria de cancelación del asiento registral.

2.2.2. Se declara infundada la demanda en cuanto al **acto jurídico 2**. Sus fundamentos son: **(i)** sobre la *falta de manifestación de voluntad*, no se ha acreditado que haya existido relación directa entre ambos actos jurídicos (en referencia al acto jurídico 1); la declaración de voluntad ha sido expresada por ambas partes, sin que se haya acreditado vicio en ella; el comprador adquirió a título onerosos el bien sub litis de quien en el registro aparecía con facultades registrales para ello; **(ii)** sobre el *objeto física y jurídicamente imposible*, no se encuentra contubernio o mala fe en el comprador Neel Villalobos Uriol, tampoco se ha acreditado que conocía del fallecimiento del señor Lecca Gamarra; encontrándose este acto jurídico avalado por la publicidad registral que contempla el artículo 2014 del Código Civil; **(iii)** en torno al *fin ilícito*, se advierte que el acto jurídico celebrado no adolece de nulidad en razón que es un acto jurídico que cumple una finalidad social, la misma que no es reñida con las buenas costumbres; si bien puede advertirse mala fe en los vendedores, no ocurre lo mismo con respecto al comprador, porque no se ha demostrado que conocía de los defectos estructurales del acto jurídico anterior; **(iv)** en cuanto a la *simulación absoluta*, se ha acreditado el cumplimiento de las prestaciones



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

pactadas; en relación al pago del precio, éste se efectuó a través de dos cheques de gerencia por la suma de S/ 35,000.00 soles (cada uno); además el comprador está comportándose como propietario del bien adquirido; **(v)** en lo que atañe a ser el acto jurídico *contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres*, se desestima, en tanto se ha demostrado la buena fe del tercero comprador.

En virtud de ello, se desestima también la pretensión accesoria sobre cancelación de asiento registral.

2.2.3. Se ha declarado infundada la demanda en relación al **acto jurídico 3**, fundamentándose: **(i)** en cuanto a la *falta de manifestación de voluntad*, se descarta por cuanto el acreedor hipotecario actuó amparado en la buena fe registral, debido a que en los registros públicos figuraba como propietario del bien el señor Neel José Villalobos Uriol; además, ha dado pleno cumplimiento a los presupuestos para la constitución de la hipoteca, previstos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil; sin que se haya acreditado que éste tenga relación directa con el primer acto jurídico en cuestión; **(ii)** sobre la causal de *objeto jurídicamente imposible*, también se desestima debido a que la garantía hipotecaria se encuentra prevista en los citados artículos 1097 y 1098, y ha sido celebrada por el propietario registral; **(iii)** en lo que respecta al *fin ilícito y ser contrario a las normas del orden público y las buenas costumbres*, también se desestiman por cuanto el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria es un acto jurídico que cumple una finalidad social; no reñido con las buenas costumbres; ha sido realizado por el propietario registral; no se ha acreditado que tenga relación directa con el primer acto jurídico; **(iv)** en cuanto a la *simulación absoluta*, también se descarta debido a que en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria consta la entrega del préstamo a través de un cheque de gerencia por la suma de S/ 20,000.00 soles, girado el 04 de setiembre del 2017.

Sobre la base de lo anterior, se desestima también la pretensión accesoria sobre cancelación de asiento registral.



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

III. PRETENSION IMPUGNATORIA Y AGRAVIOS.

3.1.- Ha apelado de la sentencia el abogado de los demandados Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares, en el extremo que declara la nulidad del acto jurídico 1, y la cancelación de su asiento registral; solicitando su revocación, argumentando: **(i)** no se han valorado sus medios probatorios consistentes en cinco planos, 68 comprobantes de pago, que acreditan que han construido y poseen el bien desde el año 2003, y la declaración testimonial de su madre Ysabel Zurita de Lecca, así la declaración del testigo Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla; **(ii)** su hermano Carlos Alberto Lecca Zurita sí contaba con facultades otorgada por su padre para celebrar el acto jurídico en cuestión; si bien, se produjo su fallecimiento; sin embargo, su señora madre sí tuvo conocimiento de la transferencia realizada por su hermano, y recibió el dinero de la venta ascendente a S/ 35,000.00 soles, conforme al testimonio brindado en la audiencia de pruebas; quien además era consciente que los recurrentes habían construido el tercer piso del referido inmueble; **(iii)** el inmueble se adquirió de quien contaba con facultades para transferirlo; **(iv)** para acreditar la construcción del tercer piso han ofrecido las testimoniales de su madre Ysabel Zurita de Lecca, y del constructor Santos Alejandro Hermenegildo mantilla; si bien la independización se hizo a nombre de sus padres, ello obedeció a que eran los propietarios del bien; **(v)** no ha existido acuerdo para simular el acto jurídico, por cuanto, existió real voluntad de celebrarlo, pagándose el precio, que fue recibido por Ysabel Zurita de Lecca.

3.2.- Apela de este mismo extremo el abogado del demandado Carlos Alberto Lecca Zurita, solicitando igualmente su revocación, argumentando: **(i)** no se ha tenido en cuenta que contaba con facultades plenas para celebrar el acto jurídico, concedidas por sus padres Elías Ruperto Lecca Gamarra e Ysabel Zurita de Lecca, y si bien su padre falleció, su señora madre tenía pleno conocimiento de la transferencia realizada a favor de su hermana Wilda Roxana Lecca Zurita y de su cónyuge Víctor Manuel Soto Linares, y participó implícitamente en la venta al recibir el precio de S/ 35,000.00 soles; **(ii)** los referidos compradores y demandados efectivamente construyeron el tercer piso del inmueble en cuestión, domiciliando en él desde el año 2001; lo que se ha acreditado con las testimoniales de su señora madre y el arquitecto respectivo;



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

(iii) no ha existido acuerdo para simular o fingir la celebración del acto jurídico, habiéndose efectivizado el pago del precio, el que ha sido recibido por su madre, titular registral del bien.

3.3.- Ha apelado también el abogado del demandante Ronald Elías Lecca Zurita, en el extremo en que se ha declarado infundada la demanda en torno a los actos jurídicos 2 y 3, argumentando: **(i)** se ha realizado una errónea interpretación del artículo 2014 del Código Civil, pues, esta norma protege al tercero registral una vez inscrito su derecho por causas que no consten en el registro; en este caso los dos actos jurídicos provenían de un primer acto celebrado con poder extinguido, lo que descarta la buena fe; **(ii)** según el asiento D00001 de la partida N° 11265875 del registro de mandatos, con fecha 08 de marzo del 2016, se revoca el poder otorgado por Elías Ruperto Lecca Gamarra a favor de Carlos Alberto Lecca Zurita, lo que por el principio de publicidad registral era de conocimiento tanto de Neel José Villalobos Uriol como de Víctor Romero Ludeña, por ende, su actuación no ha sido de buena fe; **(iii)** la existencia de los cheques de Gerencia insertos en la escritura pública el 01 de marzo del 2017 no garantizan que efectivamente haya existido contraprestación económica, dada la estrecha relación entre las partes; **(iv)** no se ha advertido que la hipoteca a favor de Víctor Enrique Romero Ludeña por la suma de S/ 20,000.00 soles es irrisoria en comparación al precio del bien inmueble; **(v)** no se ha valorado la anotación preventiva de sucesión intestada en la Partida N° 11323435, en relación a la buena de fe Víctor Enrique Romero Ludeña, en la constitución de la hipoteca en su favor; **(vi)** no se ha valorado adecuadamente las declaraciones brindadas por los demandados en la audiencia de pruebas, por cuanto se ha establecido estrecha relación entre todos, lo que hace suponer la existencia de contubernio.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.

La discrecionalidad del Juez y sus límites.

4.1. Este Tribunal estima necesario puntualizar, como premisa general, una idea básica: la labor jurisdiccional importa el ejercicio de un poder, poder que no está librado a la plena libertad del Juez sino que se ejerce con sujeción a la Constitución y la Ley. Así lo expresa con toda nitidez la norma del artículo 138



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

de nuestra Carta Fundamental al prescribir: *La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos **con arreglo a la Constitución y a las leyes.*** [Lo resaltado en negritas ha sido agregado].

- 4.2.** Si la función jurisdiccional importa el ejercicio de una labor discrecional, diremos que ésta "(...) *es la libertad, poder o facultad que las normas del sistema otorgan a los jueces – explícita o implícitamente – para elegir entre dos o más soluciones (todas ellas posibles) debiendo siempre justificar las razones de su elección.*"¹ En esta lógica, toda decisión judicial, para ser estrictamente discrecional, debe estar doblemente limitada: por un lado, por el **principio de legalidad** (que implica que el Juez debe aplicar la ley o el derecho); y, de otro lado, por **la mejor y más correcta justificación de la decisión**²; justificación que debe estar estrictamente referida a una interpretación razonable de las normas jurídicas aplicables, y a una reconstrucción adecuada de los hechos del caso, ciñéndose estrictamente a lo controvertido y a lo que surge de la adecuada valoración de los medios de prueba actuados.

Análisis del caso.

Sobre el Acto Jurídico 1.

- 4.3.** Tal como se ha puntualizado en los antecedentes, el principal tema controvertido en este proceso está referido a la determinación de si el **acto jurídico 1**, relativo a la compra venta del bien inmueble consistente en la Unidad 04-300, Tercer Piso, calle Tito Cusi Huallpa N° 190-194-198 Urbanización San Vicente, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, celebrado por Carlos Alberto Lecca Zurita (en calidad de apoderado de los vendedores Elías Ruperto Lecca Gamarra e Ysabel Zurita de Lecca) y los señores Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares (en calidad de compradores), por la suma de S/ 35,000.00 soles; contenido en la minuta de fecha **09 de julio del año 2015**; elevada a escritura pública el 22 de octubre

¹ SEGURA ORTEGA, Manuel. Sentido y Límites de la Discrecionalidad Judicial. Editorial Universitaria Ramón Areces – Madrid – España. Pág. 22.

² ITURRALDE SESMA, Victoria. Aplicación del Derecho y Justificación de la Decisión Judicial. Tirant lo Blanch. Valencia – España. Año 2003. Pág. 26.



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

del 2015, y escritura aclaratoria de fecha 09 de noviembre del 2015; inscrita en los Registros Públicos, en el asiento C00001 de la partida N° 11205949 de los Registros Públicos de Trujillo, el 11 de noviembre del 2015; **es nula** por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación absoluta y ser contrario a las normas que interesan al orden público; que son las causales previstas en el artículo 219, incisos 1°, 3°, 4°, 5° y 8° del Código Civil.

- 4.4.** Revisada la escritura pública de poder de fecha 24 de junio del 2015 [folios 4 a 6], se advierte que los señores Elías Ruperto Lecca Gamarra e Ysabel Zurita de Lecca otorgaron, a su hijo Carlos Alberto Lecca Zurita poder general y especial, para realizar en su representación, entre otros, actos de adquisición o disposición a título oneroso o gratuito sobre toda clase de bienes muebles o inmuebles; poder inscrito en los Registros Públicos, Zona Registral N° V Sede Trujillo, el 07 de julio del 2015 [folios 6].
- 4.5.** El señor Elías Ruperto Lecca Gamarra, según acta de defunción expedida por el RECIEC [folios 3], falleció el **06 de julio del 2015**; en tanto que el acto jurídico, como se ha indicado, se celebró el 09 de julio del 2015, esto es, tres días después del fallecimiento del referido poderdante. Este hecho genera una situación muy particular en el caso. No obstante, lo que este Tribunal puede afirmar, en estricta aplicación de la ley, es que bajo ningún concepto se produce la invalidez del acto jurídico 1, celebrado por el ya referido apoderado, por ende, no se configura ninguna causal de nulidad del acto jurídico, de las previstas en el artículo 219 del Código Civil, por las siguientes dos razones básicas.
- 4.6.** La primera razón, estriba en que el poder con que contaba el señor Carlos Alberto Lecca Zurita le fue otorgado por ambos padres, de tal suerte que al fallecer el señor Elías Ruperto Lecca Gamarra, sólo se extinguía la representación por él otorgada, pero, no la conferida por a la señora Ysabel Zurita de Lecca, respecto de quien el acto jurídico goza de plena validez y eficacia jurídica, en tanto el hecho de la muerte de su consorte no afecta la representación por ella concedida, y la misma se mantiene mientras no sea revocada por acto privado similar o por otra circunstancia.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

- 4.7.** El fallecimiento del señor Elías Ruperto Lecca Gamarra, al suponer la extinción del poder otorgado a Carlos Alberto Lecca Zurita genera, que al momento en que éste celebra el acto jurídico 1, de compra venta a favor de los señores Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares, se configure un acto jurídico **ineficaz**, en la medida que ha sido realizado por el denominado **falso procurador**; que es la figura contemplada en el artículo 161 del Código Civil en los siguientes términos: *"El acto jurídico celebrado por el representante excediendo de los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a este y a terceros. También es ineficaz frente al supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye."*
- 4.8.** Se trata de un problema de ausencia de legitimación representativa. La teoría predominante al respecto asume que el negocio jurídico celebrado por el *falsus procurator* es válido, pero, ineficaz. En efecto, el acto jurídico es válido y perfecto; en cuanto a la declaración de voluntad no contiene ningún vicio de consentimiento, y pueden distinguirse en él todos los elementos que lo conforman. El vicio es la ausencia de legitimación, y ello determina que el negocio jurídico no genere efectos en la esfera jurídica del representado.³
- 4.9.** Nuestro sistema legal descarta por completo la posibilidad que el acto jurídico celebrado por el falso procurador sea nulo, de nulidad absoluta, pues, siendo una de las características esenciales de éste el que no pueda ser ratificado; sin embargo, en el caso del falso procurador, la norma del artículo 162 contempla: *"En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. (...) La facultad de ratificar se transmite a los herederos."* La razón estriba en la necesidad de conservar los actos jurídicos traslativos considerados valiosos dentro de la esfera del tráfico de bienes, lo que afianza la seguridad jurídica.
- 4.10.** Si esto es así, la pretensión principal de la demanda instaurada por el señor Ronald Elías Lecca Zurita, en relación a la nulidad del acto jurídico 1,

³ PRIORI POSADA, Giovanni. En: Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Año 2003. Pág. 522 a 526.



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

sustentado en las causales anotadas de falta de manifestación de voluntad del agente, objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito, simulación, y por ser contrario a las normas de orden público o las buenas costumbres, resulta una pretensión improcedente, en la medida que, tratándose de un supuesto de falso procurador, dicho acto jurídico, por norma legal expresa, no es inválido sino ineficaz; en cuya virtud, la sentencia que ha declarado fundada la demanda, en este extremo, debe revocarse y, reformándose, declararse improcedente, bajo el supuesto previsto en el artículo 427, inciso 5º, del Código Procesal Civil.

Por estas razones no corresponde a este Tribunal revisar los agravios que se exponen al respecto en el recurso de apelación.

Sobre el acto jurídico 2 y el acto jurídico 3.

- 4.11.** En **Acto jurídico 2**, está referido a la compra venta del bien inmueble sub litis, contenido en la minuta de fecha 30 de diciembre del 2016, elevada a escritura pública el 01 de marzo del 2017, inscrita en los Registros Públicos el 15 de marzo del 2017, celebrada entre Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares (en calidad de vendedores) a favor de Neel José Villalobos Uriol (en calidad de comprador), por la suma de S/ 70,000.00 soles; bajo las mismas causales anteriores.

En tanto que el **acto jurídico 3**, alude a la hipoteca, contenida en la escritura pública de fecha 05 de setiembre del año 2017, constituida por Neel José Villalobos Uriol a favor de Víctor Enrique Romero Ludeña, inscrita el 12 de setiembre del 2017; bajo las mismas causales anteriores.

- 4.12.** En principio, debe acotarse que el acto jurídico 2, de compra venta, presenta los elementos esenciales generales previstos en el artículo 140 del Código Civil, relativos a la capacidad de los celebrantes, el objeto física y jurídicamente posible, su fin, en el entendido de causa, es lícito, y no hay formalidad conminada en la ley bajo sanción de nulidad; reúne también los requisitos esenciales especiales previstos en el artículo 1529 del mismo cuerpo normativo, relativos a la identificación del bien y el precio.

Por su lado, el acto jurídico 3, de mutuo con garantía hipotecaria, también presenta los elementos especiales previstos en los artículos 1098 y 1099 del



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

Código Civil; habiendo constituido la hipoteca el titular registral del bien; se ha constituido por escritura pública; el gravamen es de cantidad determinada; y se encuentra inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 11205949 de los Registros Públicos de la Libertad.

Respuesta a los agravios del recurso de apelación.

4.13. En el recurso de apelación se alega: *(i) se ha realizado una errónea interpretación del artículo 2014 del Código Civil, pues, esta norma protege al tercero registral una vez inscrito su derecho por causas que no consten en el registro; en este caso los dos actos jurídicos provenían de un primer acto celebrado con poder extinguido, lo que descarta la buena fe.*

(ii) Según el asiento D00001 de la partida N° 11265875 del registro de mandatos, con fecha 08 de marzo del 2016, se revoca el poder otorgado por Elías Ruperto Lecca Gamarra a favor de Carlos Alberto Lecca Zurita, lo que, por el principio de publicidad registral, era de conocimiento tanto de Neel José Villalobos Uriol como de Víctor Romero Ludeña, por ende, su actuación no ha sido de buena fe.

4.13.1.- Es verdad que, tal como aparece del asiento D00001 de la Partida N° 11265875 del registro de mandatos y Poderes de los Registros Públicos de La Libertad [folios 7], el poder otorgado por Elías Ruperto Lecca Gamarra fue revocado, y dicha revocación se inscribe el **09 de agosto del 2016**; sin embargo, es ostensible que se produjo con posterioridad a la celebración del primer acto jurídico, entre Carlos Alberto Lecca Zurita, en calidad de apoderado de los vendedores, y Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares, como compradores; quienes inscribieron su derecho con fecha **11 de noviembre del 2015**, esto es, mucho antes de la aludida revocación de poder; de tal manera que, es a partir de esta inscripción registral que debe calificarse la buena o mala fe de los posteriores adquirentes, en la medida que contrataron sobre la base de información registral que constaba en la misma partida del bien inmueble materia de los dos negocios jurídicos en referencia.

4.13.2.- Así, con referencia al acto jurídico 2, la adquisición del comprador Neel José Villalobos Uriol queda protegida por la buena fe registral que le



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

reconoce la norma del artículo 2014 del Código Civil, que prescribe: "*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.*" En este caso, el referido comprador ha actuado confiado en la buena fe que otorga el registro, que a la fecha de la venta publicitaba información sobre la propiedad efectiva que los vendedores exhibían en el registro. El hecho de la existencia del asiento D00002 en la Partida N° 11265875 del registro de mandatos y Poderes, no destruye aquella buena fe, pues, la revocación de la representación no hace nulo al acto jurídico 1, como ya se ha indicado, que es aquel a partir del cual los señores Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares (vendedores) adquirieron el bien. El referido dato, a lo sumo brinda información de la ineficacia del primer acto jurídico, lo que no priva del derecho de propiedad adquirido a los referidos esposos; en consecuencia, la adquisición realizada por el señor Villalobos Uriol mantiene también su validez.

4.13.3. Además, debe repararse en el hecho que el señor Villalobos Uriol ha observado incluso una conducta ceñida a la *buena fe diligencia*, pues, al adquirir el bien lo hizo de quienes se venían conduciendo como propietarios y ocupaban el bien; que es un hecho no cuestionado por el demandante; lo que resulta acorde con los criterios de nuestra Corte Suprema de Justicia que se consolida en la Casación N° 3098-2011-Lima (del 20.07.12), donde expresa: "*(...) 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 (...)*".

4.13.4. Sobre el principio de la buena fe el Tribunal Constitucional ha enfatizado: "*(...) la figura de la buena fe, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco de lo*



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica, en tanto principio implícito en el ordenamiento estatuido por la Norma Fundamental, en el ámbito de la transferencia de bienes, todo ello a fin de fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido por el artículo 59 de la Constitución.”

4.13.5. Bajo estas premisas, la adquisición del comprador del acto jurídico 2 (el señor Villalobos Uriol), debe merecer tutela y protección, al amparo de lo previsto por el artículo 2014 del Código Civil, en tanto contrató confiado no sólo en la información proporcionada por el Registro Público sino amparado en la publicidad material que se evidenciaba por la posesión que los inmediatos transferentes, los señores Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares, ejercían sobre el bien materia de venta. Lo propio acontece con relación al acreedor hipotecario del acto jurídico 3 (el señor Romero Ludeña), quien también contrató con aquél que en el registro aparecía con capacidad para gravar el bien materia de hipoteca (el señor Villalobos). En ambos casos, las conductas de los referidos terceros se han ceñido a los estándares de la diligencia exigida por el ordenamiento jurídico. Razones por las cuales se rechaza el agravio expuesto en este extremo.

4.14. De otro lado, alega el apelante: *(iii) la existencia de los cheques de Gerencia insertos en la escritura pública el 01 de marzo del 2017 no garantizan que efectivamente haya existido contraprestación económica, dada la estrecha relación entre las partes.*

4.14.1. Un requisito esencial de la compra venta, según lo previsto en el artículo 1529 del Código Civil, es el pago del precio. En este caso, el señor Villalobos (al celebrar el acto jurídico 2) pagó el precio pactado (S/ 70,000.00 soles), y lo hizo a través de los chequees de gerencia no negociables: N° 11697826, de fecha 25 de febrero del 2017, por la suma de S/ 35,000.00 soles, a cargo del Banco de Crédito del Perú, girado a la orden de Wilda Roxana Lecca Zurita; y N° 11697827, de fecha 25 de febrero del 2017, por la suma de S/ 35,000.00 soles, a cargo del Banco de Crédito del Perú, girado a la orden de



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

Víctor Manuel Soto Linares [folios 17, 20 y 21]; con lo cual, en el marco de lo previsto por el artículo 1229 del mismo Código Civil se acredita el pago⁴.

4.14.2. Que la entrega de los dos cheques de gerencia no garantice que haya existido efectivamente contraprestación, es sólo una alegación que no se condice con la realidad del pago, en tanto éste ha sido efectuado en una de las formas permitidas por el tráfico comercial: la entrega de dinero a través del sistema financiero. En realidad el argumento no tiene mayor desarrollo sobre cuáles serían las razones para asumir, sobre base racional, que la entrega de los cheques en referencia no tendría efecto cancelatorio del precio pactado. Nada se desarrolla al respecto, de tal suerte que no se puede elucubrar sobre razones no expuestas.

4.14.3. Las relaciones estrechas entre las partes no constituyen por sí, prueba o indicio de ausencia de pago o apariencia del mismo; más aún cuando, como en este caso, se ha producido circulación de dinero a través del sistema financiero, en operaciones bancarias visibles y certificadas notarialmente. En tal circunstancia, para desvirtuar que la entrega de dinero no haya tenido efecto de pago se requiere algo más que la mera alegación. Razones por las cuales se rechaza también este agravio del recurso de apelación.

4.15. En otro extremo, alega el apelante: *(iv) no se ha advertido que la hipoteca a favor de Víctor Enrique Romero Ludeña, por la suma de S/ 20,000.00 soles, es irrisoria en comparación al precio del bien inmueble.*

El argumento carece de justificación racional: primero, porque no hay en nuestro sistema legal norma que obligue a los contratantes a mantener alguna equivalencia o proporcionalidad entre el valor del bien hipotecado y el mutuo de dinero; en segundo lugar, la libertad contractual, prevista en el artículo 62 de la Constitución⁵, así como en el artículo 1354 del Código Civil⁶, concede a las partes un margen de discrecionalidad para decidir sobre sus asuntos crediticios privados, y constituir al respecto las garantías que estimen convenientes a sus intereses. Razones por las cuales se rechaza también este agravio.

⁴ Código Civil. Artículo 1229: "La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado."

⁵ Constitución Política del Perú. Artículo 62: "La libertad de contratar garantiza que las partes puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato (...)"

⁶ Código Civil. Artículo 1354: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo."



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

- 4.16.** Se sostiene también por el apelante: *(v) no se ha valorado la anotación preventiva de sucesión intestada en la Partida N° 11323435, en relación a la buena de fe Víctor Enrique Romero Ludeña, en la constitución de la hipoteca en su favor.*

La referida anotación preventiva está referida a la solicitud de sucesión intestada de Elías Ruperto Lecca Gamarra, producida el 26 de julio del 2017 [folios 30]; en cuya virtud, luego, se produce la inscripción de su sucesión, declarándose como sus herederos a los señores Isabel Zurita Madalengoitia (cónyuge supérstite) y sus hijos William Ruperto, Marlene Rocío, Ronald Elías, Rose Mary, Wilda Roxana, Oscar Manuel y Carlos Alberto Lecca Zurita; sin embargo, este dato registral nada aporta al análisis de la invalidez del acto jurídico de mutuo hipotecario celebrado por Neel José Villalobos Uriol y Víctor Enrique Romero Ludeña, celebrado el 04 de setiembre del 2017, elevado a escritura pública el 05 de setiembre del 2017, e inscrito en el asiento D00002 de la partida N° 11205949 con fecha 12 de setiembre del mismo año [folios 29]. Es ostensible, entonces, que la anotación e inscripción de la referida sucesión intestada en nada afecta la buena fe reconocida al acreedor hipotecario Romero Ludeña. Razón por la cual se rechaza este agravio.

- 4.17.** Finalmente, argumenta el apelante: *(vi) no se ha valorado adecuadamente las declaraciones brindadas por los demandados en la audiencia de pruebas, por cuanto se ha establecido estrecha relación entre todos, lo que hace suponer la existencia de contubernio.*

El contubernio, en tanto importa un acto de concierto fraudulento de intereses para perjudicar a un tercero, debe ser demostrado en su existencia objetiva. En este caso, el apelante no llega a precisar cuáles declaraciones deberían ser interpretadas en este concierto fraudulento; y sobre todo, cuál es el sentido que debería darse a tales declaraciones; no pudiendo el Tribunal efectuar oficiosamente la búsqueda de incongruencias o sentidos (en las declaraciones) que justificaran la tesis de defensa del apelante, por cuanto, ello sería sustituirlo en lo que concierne a su carga de probar, con clara vulneración de la necesaria imparcialidad que debe imperar en la actuación de todo órgano



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

jurisdiccional. Entonces, al no haberse efectuado mayores precisiones al respecto, debe rechazarse también este agravio.

- 4.18.** Desestimadas las pretensiones principales, sobre nulidad de los actos jurídicos, quedan desestimadas también las pretensiones accesorias sobre cancelación de sus respectivos asientos registrales, bajo una interpretación *a contrario sensu* (en sentido contrario) a lo previsto por el artículo 87 del Código Procesal Civil.
- 4.19.** Por las razones expuestas, este Tribunal concluye que la sentencia materia del grado debe ser confirmada en los dos extremos apelados por el demandante, en tanto los argumentos que expone no permiten advertir algún error de hecho o de derecho en su contenido o en el sentido interpretativo que se ha dado a las disposiciones legales aplicadas.
- 4.20.** Las costas y los costos son de cargo de la parte vencida en este proceso, de conformidad con lo previsto en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

V. DECISIÓN:

En consecuencia, los Jueces Superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **RESOLVEMOS:**

- 5.1. REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha 09 de setiembre del año 2019, expedida por el señor Juez del Séptimo Juzgado Civil de Trujillo, en el extremo que resuelve:

"1. Declarar *FUNDADA EN PARTE* la demanda de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, interpuesto por Ronald Elías Lecca Zurita contra Carlos Alberto Lecca Zurita, Wilda Roxana Lecca Zurita y Víctor Manuel Soto Linares; en consecuencia, declarar la nulidad absoluta del acto jurídico consistente en la compraventa del inmueble ubicado en Unidad 04-300, tercer piso, calle Tito Cusi Huallpa Número 190-194-198-Urbanización San Vicente, Distrito y Provincia de Trujillo y, por tanto la nulidad de la minuta de fecha 09 de julio del 2015 y de la escritura pública que lo contiene N° 224 de fecha 22 de octubre de 2015 y su escritura aclaratoria N° 236 de fecha 09 de noviembre de 2015."

"2. ORDENAR la cancelación del Asiento registral C00001 del Rubro Título de Dominio, de la partida Electrónica N° 11205949, cursándose los partes respectivos para tal fin."



Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil

REFORMANDOLA, declaramos **IMPROCEDENTE** la demanda, en este extremo, tanto en su pretensión principal como accesoria.

5.2. CONFIRMAR la referida sentencia, en los extremos que resuelve:

"3. Declarar INFUNDADA la demanda sobre nulidad de acto jurídico de compra venta del inmueble ubicado en Unidad 04-300, tercer piso, calle Tito Cusi Huallpa Número 190-194-198-Urbanización San Vicente, Distrito y Provincia de Trujillo, contenido en la escritura pública N° 256 de fecha 01 de marzo de 2017; interpuesta contra Wilda Roxana Lecca Zurita, Víctor Manuel Soto Linares y Neel José Villalobos Uriol e infundada la pretensión accesoria sobre cancelación de asiento registral."

"4. Declarar INFUNDADA la demanda sobre nulidad de acto jurídico de hipoteca sobre el inmueble ubicado en Unidad 04-300, tercer piso, calle Tito Cusi Huallpa Número 190-194-198-Urbanización San Vicente, Distrito y Provincia de Trujillo, contenido en la escritura pública N° 928 de fecha 05 de setiembre de 2017, en contra de Neel José Villalobos Uriol y Víctor Enrique Romero Ludeña."

Con costas y costos a cargo de la parte vencida.

Regístrese, notifíquese y procédase por Secretaría de conformidad con lo previsto por el artículo 383 del Código Procesal Civil. Juez Superior Ponente Carlos Cruz Lezcano.

S.S.

CRUZ LEZCANO

CHUNGA BERNAL

ANTICONA LUJAN.