

**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO****Expediente N° 951-2005****Dr. Gabino Espinoza Ortiz****SUMILLA****NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*“La nulidad y anulabilidad del acto jurídico, suponen un defecto en la estructura negocial, es decir que carece de los elementos establecidos para el acto jurídico por el artículo 140° del Código Civil, o se encuentra viciado. El Registro sólo protege aquellos adquirentes de bienes inmuebles que lo hacen a título oneroso y de buena fe, y al no existir buena fe en el faccionamiento de un contrato de compra venta, que a su vez, aparece en una Escritura Pública, no merece la protección del Registro Público, al no existir una concurrencia copulativa de estas categorías sustantivas. Es tercero registral aquél que adquirió un derecho a título oneroso y de buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su derecho y será tercero registral respecto de cualquier acto o contrato en cuya celebración no ha intervenido y que a su vez no se haya inscrito o se inscriba posteriormente”.*

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE  
PRIMERA SALA CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 951-2005  
**DEMANDANTE** : ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL  
“LUIS PARDO NOVOA”  
**DEMANDADOS** : ALFREDO ESPINOZA RAMIREZ y OTROS  
**MATERIA** : NULIDAD DE ACTO JURIDICO y OTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 381**

Independencia, tres de octubre del año dos mil seis.-

**VISTOS:** Vista de la causa, oído los informes orales



## ACTO JURÍDICO

e interviniendo como Vocal Ponente el Señor Magistrado ESPINOZA ORTIZ, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 45° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y;

**CONSIDERANDO:** Además:

**PRIMERO:** Antecedentes: Que, conforme se desprende de la nota de atención obrante a fojas mil quinientos uno, el presente expediente fue remitido en mérito a la apelación con efecto suspensivo contra la sentencia expedida mediante resolución número ciento trece de fecha veintinueve de diciembre del dos mil cinco, solo en los extremos que FALLA: declarando, Infundadas las tachas y oposición formuladas por el demandado José Rodolfo Rayo Neyra en su escrito de fojas trescientos ochenta y tres y siguientes, Infundada la tacha propuesta por los demandados Alfredo Espinoza Ramírez e Isabel Rosa Carhuajulca Chávez de Espinoza en su escrito de fojas un mil ciento cuarentinueve y siguiente, FUNDADA la demanda de fojas ochenta a ochentinueve, subsanado a fojas ciento treintinueve y siguiente, en consecuencia, NULO y sin efecto legal el acto jurídico de compraventa celebrado por don Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré en favor de José Rodolfo Rayo Neyra, Alfredo Espinoza Ramírez y su cónyuge Isabel Rosa Carhuajulca Chávez, Alipio Arnulfo Alvino Cano y su cónyuge María Teresa Mejía Loarte de Alvino, respecto del inmueble constituido por la Parcela N° 55, U.C. 11489, de una área de 3,420 hectáreas, equivalente a 34,200 m<sup>2</sup>., ubicado a la altura de la Panamericana Norte Km. 27,5 de la margen derecha de Lima – Ancón, del distrito de Puente Piedra, a que se contrae la escritura pública de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgado ante Notario Público Vega Erausquín, inscrito en el asiento 2-C, de la ficha 1153226 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cuya minuta inserta en la misma data de fecha veintitrés de setiembre de mil novecientos noventa y siete.

**SEGUNDO:** Fundamentos de los Recursos Impugnatorios:

**2.1.** De los codemandados Alfredo Espinoza Ramírez y José Rodolfo Rayo Neyra: alegan los apelantes que compraron de buena fe a los codemandados propietarios vendedores, Gustavo Oré Velarde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe de Ore, el inmueble cuyo dominio se encontraba inscrito en la Ficha 1153226, constituido por la parcela número 55, unidad catastral 11489, de un área de 3.420 Has., equivalente a 34,200 m<sup>2</sup>., ubicado a la altura del Km. 27.5 de la Panamericana Norte, de la margen derecha de Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, Provincia de Lima, departamento de Lima; que la asociación demandante no



intervino en el contrato de compra venta cuya nulidad solicita en su pretensión, opone contratos privados que se refieren a inmuebles distintos y ajenos al bien de nuestra propiedad, por lo tanto estos documentos muestran que Nemesio Pineda Olórtegui y esposa no eran ni son propietarios del inmueble de su propiedad, también muestran que los codemandados Gustavo Ore y esposa tampoco eran propietarios de ningún inmueble; que los actos que realizaron como recepción de documentos y adjudicación de lotes, no fueron hechos en calidad de dirigentes de la asociación demandante sino como beneficiarios provisionales, o compradores circunstanciales de inmuebles de propiedad de la asociación demandante; que los testigos ofrecidos por la asociación demandante reconocen expresamente tener interés en el resultado de este proceso para que los lotes que se les ha adjudicado puedan ser independizados del inmueble de mayor extensión, cuya inscripción se solicita en la demanda. Respecto a las tachas, incurre en error la apelada al desestimarlas, pues son pruebas impertinentes referidos a inmuebles distintos al que es materia de litis y que el juzgado los ha tomado en cuenta para analizar indebidamente la materia controvertida.

**2.2. Del curador procesal:** alega el apelante que el A quo ha incurrido en error de derecho al emitir sentencia basándose en suposiciones; que el primer contrato de compra venta de fecha 25 de setiembre de 1987 fue supuestamente suscrito entre Nemesio Pineda Olórtegui, su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda con la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa; el segundo contrato de fecha 12 de mayo de 1988 fue supuestamente suscrito entre Gustavo Oré Valverde, su esposa Luzmila Mariátegui Quispe con Nemesio Pineda Olórtegui y el tercer contrato de fecha 20 de mayo de 1989 fue supuestamente suscrito entre Gustavo Oré Valverde, su esposa Luzmila Mariátegui de Oré con la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa; por tanto se puede concluir que el señor Nemesio Pineda Olórtegui y su señora Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda vendieron el inmueble de litis a la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa, sin ser propietarios de dicho inmueble pues estos supuestamente adquirieron dicho inmueble al señor Gustavo Oré Valverde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe casi ocho meses después de haber vendido a la citada asociación y nuevamente es supuestamente vendido el mismo inmueble a la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa por el señor Gustavo Oré Valverde y su esposa; que durante todo el proceso no se ha probado fehacientemente la manifestación de voluntad de los señores Gustavo Oré Valverde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe de Oré para celebrar los supuestos contratos de compra venta (citados de líneas arriba), más aun si se tiene en cuenta que sus representados desde la fecha en que adquirieron dicho



## ACTO JURÍDICO

bien inmueble a la Cooperativa Agraria “Trabajadores Gallinazos”, hasta la fecha en que vendieron a sus coprocesados siguieron realizando actos propios de un propietario y siguieron manteniendo la posesión del citado inmueble; que así mismo la instancia superior debe merituar que el contrato de compra venta del 23 de septiembre de 1997 celebrado entre Gustavo Oré Valverde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe con sus codemandantes, cuenta con todos los elementos descritos en el artículo 140º del Código Civil, así como lo dispuesto en los artículos 1350º y 1529º y siguientes del Código Civil, ya que fue elevado a escritura pública el 25 de febrero de 1998 e inscrita en el asiento 2-C de la ficha 1153226 del Registro de la Propiedad Inmueble.

**TERCERO:** Fundamentos de la Sala sobre la cuestión probatoria: Que, el proceso civil es un conjunto sucesivo de actos procesales a través de los cuales las partes discuten sus pretensiones, presentando e incorporando al proceso medios probatorios con el fin de que cada cual acredite sus pretensiones, para producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y éste pueda fundamentar sus decisiones en forma adecuada, utilizando su apreciación razonada; de ahí que, entre las normas procesales se hayan considerado ciertas reglas que permitan un control y manejo adecuado de la actividad probatoria, con el objeto de excluir del análisis de la prueba cualquier cuestión que tienda a distorsionar o perturbar dicho análisis, sea por falsedad o nulidad de los medios de prueba que se ofrezcan, por su impertinencia o irrelevancia respecto del asunto discutido, o por cualquier otro motivo fundado. Así, el Código Procesal Civil regula, las denominadas cuestiones probatorias, que no son otra cosa que herramientas procesales que pueden utilizar las partes para cuestionar o poner en tela de juicio la procedencia de algún medio probatorio y, consecuentemente, evitar su actuación o restarle mérito probatorio. Estas cuestiones probatorias son las tachas y las oposiciones.

Siendo que el caso de autos, los codemandados José Rodolfo Rayo Neyra y Alfredo Espinoza Ramírez por escritos de fecha veintitrés de octubre del dos mil uno y treinta de octubre del dos mil uno [folios 383 a 387 y 391 de autos], formulan tacha y oposición contra los siguientes medios probatorios: tacha el contrato de compraventa de fecha veinte de mayo de mil novecientos noventinueve, el documento suscrito con fecha doce de mayo de mil novecientos noventaiocho, la minuta de compraventa celebrado con los esposos Pineda-Huamán a favor de la asociación, la relación de supuestos socios adjudicatarios, la fotocopia de los memorándums de adjudicación, la copia de la Carta Notarial, la copia de la denuncia de Daniel Pizarro Chamba, la copia fotostática de la Declaración Jurada



de Auto Avalúo y su comprobante de pago; contra la declaración testimonial de la señora Amalia Huamán Quispe; y se opondrá a la exhibición de la minuta de fecha doce de mayo de mil novecientos ochentiocho y de fecha veinticinco de setiembre de mil novecientos ochentisiete, en base a los argumentos expuestos en el escrito de su propósito; y Alfredo Espinoza Ramírez e Isabel Rosa Carhuajulca Chávez de Espinoza mediante escrito de fecha dieciséis de junio del dos mil cinco [folios 1149], formulan tacha contra la copia legalizada del contrato privado de fecha nueve de febrero de mil novecientos ochentinueve, en base a los argumentos expuestos en el referido escrito.

La tacha es el instrumento procesal, es una cuestión probatoria que tiene por finalidad restarle eficacia probatoria al documento mismo, mas no al acto jurídico contenido en él. Esto es, la tacha documentaria buscará que el documento no sea tenido en cuenta para probar la materia controvertida, ello se desprende de los artículos 242º y 243º del Código Procesal Civil. De estos artículos también se puede deducir que las causales por las cuales se puede tachar un documento son: a) falsedad, y; b) la ausencia de una formalidad esencial que para el documento la ley prescribe bajo sanción de nulidad. En consecuencia, no procederá tachar un documento por causales sustentadas en la nulidad o anulabilidad del acto jurídico. Siendo esto así los citados medios probatorios surten sus efectos legales en tanto no sea declarada su nulidad o falsedad, lo que de ninguna manera puede conseguirse en vía incidental como es la tacha, sino en vía de acción. Con respecto a la testimonial, debe precisarse que se ha cumplido con los requisitos de los artículos 223º y 425º inciso 5) del Código Procesal Civil, motivos por los cuales, la tacha interpuesta contra este medio probatorio también debe desestimarse.

En el caso de la oposición debe considerarse que el artículo 300º del Código Procesal Civil establece que se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia, a una inspección judicial o a un medio probatorio atípico, pero es el caso que los citados codemandados se oponen a la exhibición por parte de Nemesio Pineda Olórtogui de la Minuta de fecha doce de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, por que consideran que el emplazado con la exhibición nunca se presentará al juzgado por tener requisitorias a nivel nacional por los delitos de Estafa, además no es pertinente ni legal exhibir documentos falsos y nulos. La oposición a la exhibición de documentos puede sustentarse, en principio, en la impertinencia o irrelevancia del documento para acreditar la cuestión, lo que no ha sucedido en autos, pues alegar que dicho documento es falso y nulo no resulta procedente por la vía incidental de la oposición resulta, sino mas bien en vía de acción o reconvencción.



## ACTO JURÍDICO

**CUARTO:** Fundamentos de la Sala sobre el fondo de la litis: Que, ahora con relación al fondo del asunto, previamente es menester precisar que, existen dos tipos de Ineficacia del acto jurídico: la Ineficacia Originaria, que comprende a la Nulidad y Anulabilidad, donde el negocio no produce efectos jurídicos por haber “nacido muerto”, o adolece de defectos subsanables y cuyas causales, se encuentran establecidas por los artículos 219º y 221º del Código Civil, y virtualmente en el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, que suponen un defecto en la estructura negocial, es decir, carece de los elementos establecidos para el Acto Jurídico, por el artículo 140º del citado Código Sustantivo, o se encuentra viciado. De otro lado, tenemos la Ineficacia Funcional, cuyos supuestos típicos son la Rescisión y la Resolución, en dichos supuestos, el contrato que venía produciendo efectos jurídicos deja de producirlos posteriormente por la aparición de una causal en la celebración del contrato en el primer caso, o sobreviniente a éste, en el último caso. Como es de verse, el presente caso está orientado a la Ineficacia Originaria del Acto Jurídico.

**QUINTO:** Que en el caso que nos ocupa, tenemos que la parte accionante solicita que se declare judicialmente la nulidad del acto jurídico de la compra venta celebrado por Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré [como vendedores] en favor de José Rodolfo Rayo Neyra, Alfredo Espinoza Ramírez y su cónyuge Isabel Rosa Carhuajulca Chávez, Alipio Arnulfo Alvino Cano y su cónyuge María Teresa Mejía Loarte de Alvino [como compradores], respecto del inmueble constituido por la Parcela 55 UC 11489 de un área de 3.420 hectáreas equivalente a 34,200 metros cuadrados, ubicado a la altura de la Panamericana Norte Km. 27.5, de la margen derecha de Lima Ancón del distrito de Puente Piedra, a que se contrae la Escritura Pública de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y siete, inscrito en el Asiento 2-C, Ficha 1153226 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y de acuerdo a los argumentos que exponen en su demanda.

**SEXTO:** Este órgano Ad quem, estima pertinente determinar previamente si existe identidad respecto del predio sub litis; es así, que los demandados ofrecen como medios probatorios los contratos de fechas 25 de septiembre de 1987 [copias certificada de folios 106 a 108], 12 de mayo de 1988 [copias certificada de folios 103 a 104] y veinte de mayo de 1989 [copias certificada de folios 101 a 102], donde se describe e identifica al inmueble objeto de litigio, es así, que en el primer contrato se señala que se precisa que el terreno de denomina como parcela 55, de una extensión superficial de 34,000 metros cuadrados, con los siguientes linderos: “Por el norte con la parcela 50, adjudicada a Zenobio Ramírez con 463 metros



lineales; Por el sur con la parcela 56 de Pablo Herrera con 445 metros lineales; Por el este con el río chillón terreno forestal de por medio con 70 metros lineales; Por el oeste con la parcela 54 de violeta Cáceres con 80 metros lineales”, en el segundo contrato, respecto de la identificación del inmueble se señala que en el “plano catastral figura con el número 55 del potrero denominad Santa Inés Baja [...] con una extensión de 3.400 hectáreas (34,000 metros cuadrados), ubicado en el kilómetro 26.5 de la Panamericana Norte, ex fundo Gallinazo con las medidas perimétricas siguientes; por el norte con la parcela 50 del señor Zenobio Rivera, por el sur con la parcela 56 de Pablo Herrera, por el este con el río Chillón, y por el oeste con la parcela 54 de la señora Violeta Cáceres”, y en el tercer contrato se señala que el inmueble objeto de transferencia es el “signado con el numero 55 según el plano catastral de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Los Gallinazos con un área de trenticuatro mil metros cuadrados y con los linderos siguientes: por el norte con la parcela 50 adjudicada al señor Zenón Rivera, por el sur con la parcela 56 del señor Pablo Herrera, por el este con el río Chillón y por el oeste con la parcela 54 de la señora Violeta Cáceres”; por otro lado, de la copia literal de la ficha número 1153226 de la Oficina Registral de Lima Callao [hoy Partida Electrónica numero 49041518], que corre de folios ciento diez a ciento once, se constata que el inmueble sobre el que versa la litis se describe de la siguiente forma: “Terreno rústico que formó parte de la parcelación del fundo Gallinazos, situado en el Distrito de Puente Piedra, denominado parcela 55, con U.C. 11489, área de 3.4200 hectáreas (tres hectáreas cuatro mil doscientos metros cuadrados), con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el norte con la propiedad de Zenobio Dueñas Damián, U.C. 11484 con 451 metros lineales; Por el sur colinda con la propiedad de Pedro Herrera Valenzuela con 427 metros lineales, U.C. 11490; Por el este colinda con el río Chillón, por medio de una franja marginal con 80.50 metros lineales; Por el oeste colinda con la propiedad de Violeta Cáceres T., con U.C. 11488, por medio un camino carrozable con 71.50 metros lineales”; estando las cosas así, resulta claro que, el inmueble a que se refiere tanto el demandante como los demandados esencialmente es el mismo, y si bien en los contratos antes aludidos no se hacen referencias a las unidades catastrales del predio ni de los colindantes, ello resulta explicable por la temporalidad de los contratos y de la inscripción del predio en el Registro Público, por lo que, los argumentos esgrimidos en el recurso de apelación carecen de asidero fáctico.

**SÉPTIMO:** Ciertamente, que la base fáctica de la demanda estriba en dar valor a los contratos de fechas 25 de septiembre de 1987 [copias certificada de folios 106 a 108], 12 de mayo de 1988 [copias certificada de folios 103 a 104] y 20 de mayo de 1989 [copias certificada de folios 101 a 102], ya aludidos, si se tiene en





## ACTO JURÍDICO

cuenta el contenido de los mismos; por lo que se debe efectuar el análisis de la legalidad de estos y si efectivamente se ha configurado la compra venta del inmueble materia de litis, a favor de la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Nova, es así que:

7.1. No existe duda de que la inicial propietaria de la parcela materia de la litis, signada con el numero 55 según el plano catastral de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Los Gallinazos, cuyos linderos son: por el norte con la parcela 50 adjudicada al señor Zenón Rivera, por el sur con la parcela 56 del señor Pablo Herrera, por el este con el río Chillón y por el oeste con la parcela 54 de la señora Violeta Cáceres, era la Cooperativa Agraria antes aludida, tal como aparece de la Resolución Directoral número 153-89-AG/UAD-VI-LIMA de fecha 31 de Julio del 1989 y de su Anexo I, cuya copia corre de fojas 377 a 382 de estos autos; que les fue adjudicada a los codemandados Gustavo Oré Velarde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe de Oré, por contrato privado con firmas legalizadas del 02 de Febrero de 1996 [según aparece del asiento C-uno de la ficha numero 1153226]; empero dicha parcelación aunque provisionalmente se realizó con mucha antelación, esto es, el 03 de Junio de 1985 y que fue aprobada por resolución numero 268-85-DR.VI.L., a lo que debe agregarse que, la ex Dirección de Agropecuaria y Agroindustria expide la resolución número 002-85-DR-VI.L./DAA.SA, donde estima que debe aprobarse el proyecto adoptado por la Cooperativa peticionante, siendo además que, la es Dirección de Aguas y Suelos, la ex Oficina de Catastro Rural, así como la Oficina de Asesoría Legal expiden opinión favorable para el cambio de modelo empresarial; dado además que el predio matriz ya se hallaba parcelado de hecho desde el años 1984 conforme se señala en la Resolución Directoral antes aludida, habiéndose conformado allí en total 78 parcelas.

7.2. Si ello es así, existía la certeza de parte de los esposos Gustavo Oré Velarde y su esposa Luzmila Mariátegui Quispe de Oré de que se les adjudicaría precisamente el predio sublitis, por lo tanto, es lógico que estos codemandados se condujeran como propietarios del inmueble, pues finalmente, la expedición de los títulos de propiedad a favor de estos beneficiarios era una cuestión meramente formal y es lo que finalmente ocurrió el 02 de febrero de 1996; consecuentemente, las aseveraciones que efectúa la asociación demandante de que adquirieron la propiedad del referido inmueble de sus anteriores propietarios Nemesio Timoteo Pineda Olórtegui y su cónyuge Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda, quienes a su vez lo habían adquirido de los anteriores propietarios Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré [ahora codemandados], resultan ser verosímiles.





7.3. Así mismo, la asociación accionante ha precisado que los esposos Pineda-Huamán y Oré-Mariátegui convinieron en que los últimos otorgarían la compra venta en forma directa a favor de la asociación demandante a la cancelación del precio; a este respecto se hace necesario analizar los medios probatorios que nos llevan a concluir de que efectivamente ello ocurrió, es así que se tiene el contrato del 20 de mayo de 1989 [copias certificada de folios 101 a 102] donde efectivamente aparecen como vendedores del predio sublitis la sociedad conyugal conformada por Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré [adjudicatarios del predio], y como comprador la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa, otro hecho relevante es que en el contrato del 25 de septiembre de 1987 [copias certificada de folios 106 a 108], Nemesio Pineda Olórtegui y su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda, estipularon como precio de venta del inmueble la suma de un millón setecientos mil intis (I/. 1 700,000.00) conforme aparece de la cláusula cuarta de dicho contrato, igual monto también aparece en el contrato del 20 de mayo de 1989 [cláusula tercera], contratos que si bien fueron objeto de cuestionamiento probatorio lo que fue desestimado y por tanto, surten los efectos legales del caso.

También se debe tener en cuenta que las personas que intervinieron en representación de la asociación compradora han declarado como testigos en esta causa, sin que se haya efectuado cuestionamiento probatorio al respecto, siendo estos Antonio Ricardo Cabrera Rosales y Carlos Aníbal Albarado Aldave [Audiencia de Pruebas de folios 852 a 858], al unísono señala que efectivamente intervinieron en el contrato del 20 de mayo de 1989, donde también intervienen como vendedores Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré, así mismo, éstos señalan que también intervinieron en el faccionamiento del contrato del 25 de septiembre de 1987 donde intervienen junto a Victoriano Ribder Sánchez Proaño, y como vendedores Nemesio Pineda Olórtegui y su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda; del mismo modo, Hugo Arturo Zambrano Ocrospoma quien también depone como testigo [Continuación de la Audiencia de Pruebas de folios 917 a 922], tiene una versión semejante a la de los anteriores testigos, a excepción de la respuesta a la pregunta numero cuatro, del pliego interrogatorio.

7.4. Que, respecto a la temporalidad de las firmas de los contratos del 25 de septiembre de 1987 [de Nemesio Pineda Olórtegui y su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda a favor de la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa] y del 12 de mayo de 1988 [de Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré a favor de Nemesio Pineda Olórtegui y su



## ACTO JURÍDICO

esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda]; se debe precisar que si bien, a la fecha del faccionamiento del contrato del 25 de septiembre de 1987 el vendedor Nemesio Pineda Olórtegui y su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda, aún no tenían un documento que les acredite derecho de propiedad sobre el predio, también lo es que el artículo 949º del Código Civil, estipula que, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, por lo tanto, es perfectamente viable efectuar las transferencias antes de su incorporación al registro, de ahí que, el contrato del 12 de mayo de 1988 ya aludido, donde Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariategui Quispe de Oré [primigenios adjudicatarios del inmueble] le venden el predio a favor de Nemesio Pineda Olórtegui y su esposa Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda, no hace sino confirmar la existencia de un anterior acto de transferencia del predio, siendo que tales contratos tienen la calidad de ad probationem según lo estipula el artículo 144º del Código Civil; más aún, que sobre este punto debe tenerse en cuenta la declaración testimonial de Andrea Amalia Huamán Quispe de Pineda, quien en la Audiencia de Pruebas del 17 de julio del 2003 [folios 852 a 858] señala que, efectivamente tal adquisición se produjo, a lo que debe agregarse que, los contratos sobre bienes futuros no se halla proscrito en nuestro sistema jurídico [artículo 1409º y 1532º del Código Civil].

7.5. En consecuencia, este órgano Ad quem, estima que el contrato de compra venta respecto del inmueble materia de litis se ha configurado y por tanto, la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa ha adquirido la propiedad del inmueble descrito en la cláusula 7.1) que antecede.

**OCTAVO:** Sin embargo y si bien, la codemandada Isabel Rosa Carhuajulca Chávez con fecha 18 de julio del 2001 contesta la demanda [folios 322 a 331], y los codeemandados José Rodolfo Rayo Neyra y Alfredo Espinoza Ramírez también lo hacen por escrito de fecha 06 de diciembre del 2001 [folios 521 a 535], restando validez a los argumentos y medios de prueba de los demandantes, también lo es que otorgan plena validez al contrato que se halla contenido en la Escritura Pública de fecha 09 de octubre de 1997 [folios 370 a 374], siendo además que Rayo Neyra y Espinoza Ramírez en su recurso de apelación aducen ser terceros registrales, empero, el tercero registral es aquel que adquirió un derecho a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su adquisición, y será tercero registral respecto de cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido y que a su vez no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad<sup>(1)</sup>; siendo ello así, se hace necesario precisar que según lo estipula el artículo 2014º del Código Civil



la fe pública registral solo protege a aquellos contratantes que hayan actuado de buena fe y a título oneroso, siendo un requisito sine qua non la concurrencia copulativa de ambas categorías sustantivas; si bien en el faccionamiento del contrato que se halla contenido en la Escritura Pública de fecha 09 de octubre de 1997 [folios 370 a 374] ya aludida y que es materia de nulidad en este proceso, se habría efectuado a título oneroso<sup>(2)</sup>, es por ello, no es posible sostener que los codemandados Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré en favor de José Rodolfo Rayo Neyra, Alfredo Espinoza Ramírez y su cónyuge Isabel Rosa Carhuajulca Chávez, Alipio Arnulfo Alvino Cano y su cónyuge María Teresa Mejía Loarte de Alvino, hayan actuado de buena fe, por los siguientes fundamentos:

**8.1.** Pues resulta que, la parcela signada con el número 55 según el plano catastral de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Los Gallinazos, materia del litigio, tuvo una “vida” extra registral [fuera del registro] en cuanto a sus transferencias, habiéndose faccionado las transferencias a que se aluden en el considerando Séptimo que antecede, de forma tal que la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa adquirió la propiedad del mismo, mediante sucesivos contratos del 25 de septiembre de 1987 y del 20 de mayo de 1989, y ello es posible dado que nuestro sistema registral es uno declarativo y de oponibilidad.

**8.2.** Siendo el caso que los compradores del predio materia de este proceso, esto es, los codemandados José Rodolfo Rayo Neyra, Alfredo Espinoza Ramírez y su cónyuge Isabel Rosa Carhuajulca Chávez, Alipio Arnulfo Alvino Cano y su cónyuge María Teresa Mejía Loarte de Alvino, tenían pleno conocimiento de tales circunstancias, habiendo el A quo efectuado un análisis probatorio minucioso y adecuado a este respecto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la impugnada, de ahí que se puede concluir con certeza que estos sujetos procesales no han actuado de buena fe, en el faccionamiento del aludido contrato, por lo tanto, el tal contrato objeto de cuestionamiento se halla fuera de los supuestos de hecho del artículo 2014<sup>o</sup> del Código Civil; en consecuencia, estos codemandados no pueden constituirse como terceros registrales per se, pues ellos tenían pleno conocimiento de los actos extra registrales ocurridos respecto de la transferencia del bien inmueble, lo que ciertamente pone en cuestión su buena fe y por consiguiente, no es posible que opere el artículo 2022 del Código Civil.

---

(1) Guevara Manrique, Ruben. Derecho Registral – Tomo I. s/e. Lima 1996. Página 67.

(2) Sin embargo, la codemandada Isabel Rosa Carhuajulca Chávez en su declaración policial que en copia certificada aparece a fojas 1212 de autos, señala expresamente que: “Si reconoce haber firmado en dicha notaría una minuta de compra pero que no tenía conocimiento sobre el inmueble o especie que era, desconociendo que se trataba sobre dicho inmueble, así como tampoco entregó dinero alguno a los vendedores en mención”.



## ACTO JURÍDICO

**8.3.** Mención aparte merece el accionar de los codemandados Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré, quienes a sabiendas “vendieron” el mismo inmueble dos veces y a personas diferentes, lo que ciertamente se halla proscrito por nuestro sistema legal, lo que incluso implicaría la comisión de ilícitos penales, por lo que tampoco estos codemandados pueden ni deben ser amparados por el contenido del 2014° del Código Civil.

**NOVENO:** Por otro lado, resulta ser cierta la aseveración que hace el curador procesal en su recurso de apelación, en cuanto a que en el considerando décimo segundo, el A quo utiliza el verbo “suponer”, para concluir luego que la asociación accionante ha adquirido el inmueble sub materia; empero, si procedemos a analizar los considerandos anteriores, esto es, los considerados séptimo, octavo, noveno, décimo y décimo primero de la apelada, se llega a deducir que tal verbo se halla inadecuadamente utilizado, sin embargo, tal circunstancia no puede poner en cuestión la sentencia materia de grado y el adecuado uso de las categorías lógicas que allí se efectúa, para llegar a la conclusión arriba mencionada, de ahí que, este argumento esgrimido en el recurso de apelación resulta insostenible.

**DÉCIMO:** Si ello es así, se colige meridianamente que los demandados tenían pleno conocimiento del contrato de compra venta suscrito por los esposos Oré-Mariátegui de fecha veinte de mayo de mil novecientos ochentinueve, por lo tanto el posterior contrato de compraventa suscrito por los mismos esposos Oré-Mariátegui con los demandados deviene en nula, no pudiendo alegar fe registral por cuanto estos obraron de mala fe al adquirir la propiedad del inmueble sub litis, constituido por la Parcela 55 UC 11489 de un área de 3,420 hectáreas equivalente a 34, 200 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura de la Panamericana Norte Km. 27.5, de la margen derecha de Lima Ancón del distrito de Puente Piedra y no ha nombre de la Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa; conforme a la conclusión arribada por el A quo al expedir la sentencia que es materia de grado, debiendo confirmarse la misma en los extremos que fueron materia de apelación.

## RESOLUCIÓN:

Fundamentos por los cuales y por los de la recurrida, CONFIRMARON la sentencia expedida mediante resolución número ciento trece de fecha veintinueve de diciembre del dos mil cinco, solo en el extremo que FALLA: declarando, Infundadas las tachas y oposición formuladas por el demandado José Rodolfo Rayo Neyra en su escrito de fojas trescientos ochenta y tres y siguientes, Infundada la tacha propuesta por los demandados Alfredo Espinoza Ramírez e Isabel Rosa



Carhuajulca Chávez de Espinoza en su escrito de fojas un mil ciento cuarentinueve y siguiente, FUNDADA la demanda de fojas ochenta a ochentinueve, subsanado a fojas ciento treintinueve y siguiente, en consecuencia, NULO y sin efecto legal el acto jurídico de compraventa celebrado por don Gustavo Oré Velarde y su cónyuge Luzmila Mariátegui Quispe de Oré en favor de José Rodolfo Rayo Neyra, Alfredo Espinoza Ramírez y su cónyuge Isabel Rosa Carhuajulca Chávez, Alipio Arnulfo Alvino Cano y su cónyuge María Teresa Mejía Loarte de Alvino, respecto del inmueble constituido por la Parcela N° 55, U.C. 11489, de una área de 3,420 hectáreas, equivalente a 34,200 m2., ubicado a la altura de la Panamericana Norte Km. 27,5 de la margen derecha de Lima – Ancón, del distrito de Puente Piedra, a que se contrae la escritura pública de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgado ante Notario Público Vega Erasquin, inscrito en el asiento 2-C, de la ficha 1153226 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cuya minuta inserta en la misma data de fecha veintitrés de setiembre de mil novecientos noventa y siete, con lo demás que contiene; en lo seguidos por Asociación de Vivienda Municipal Luis Pardo Novoa contra Alfredo Espinoza Ramírez y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico y otro. Notifíquese y Devuélvase.-

S.S.

**TERREL CRISPÍN  
LÓPEZ VÁSQUEZ  
ESPINOZA ORTIZ**