



Expediente:
Secretario :
Materia: Civil
Escrito N° : 1.
Cuaderno : Principal
Sumilla : DEMANDA DE
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

EVA ATENCIO MAGUIÑA DE CASTILLA, identificada con DNI N° 07024137, con dirección domiciliaria en calle San Augusto N° 376, Urbanización Villa Marina, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, señalando domicilio procesal en **CASILLA N° 20911** de la Central de Notificaciones de la CSJL del Poder Judicial, ante Usted con el debido respeto me presento y digo:

I. PETITORIO

Que, en vía de acumulación objetiva originaria y accesoria, interpongo **DEMANDA ACUMULATIVA SOBRE:**

1. PRETENSIÓN PRINCIPAL: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

Para que se declare la **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO** de **INDEPENDIZACIÓN DE INMUEBLE** solicitado por la demandada **Empresa Villa Marina de Castillo y Cía.S. C. R. Ltda. (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada)** respecto del inmueble de mi propiedad sito en el **LOTE 17, MANZANA Ñ-1, PARCELACIÓN RESIDENCIAL VILLA MARINA, PRIMERA ETAPA, ZONA A**, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

Acto contenido en la Solicitud con firma legalizada de su propósito de fecha 16-10-2002.

2. SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS DE HIPOTECA Y DE RATIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN DE HIPOTECA



*Para que a mérito del amparo jurisdiccional de mi primera pretensión principal, se declare la **NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS DE:***

- 1. HIPOTECA** otorgado por la demandada **Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S. C. R. Ltda.** (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada) a favor de la codemandada **Scotiabank** (antes Banco Wiese Sudameris) ante el Abogado Notario Público de la Provincia de Lima Percy Gonzáles Vigil Balbuena, sobre el inmueble de mi propiedad sito en el **LOTE 17, MANZANA Ñ-1, PARCELACIÓN RESIDENCIAL VILLA MARINA, PRIMERA ETAPA, ZONA A**, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima y,
- 2. RATIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN DE HIPOTECA** otorgado por la demandada **Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S. C. R. Ltda.** (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada) a favor de la codemandada **Scotiabank** (antes Banco Wiese Sudameris) ante el Abogado Notario Público de la Provincia de Lima Percy Gonzáles Vigil Balbuena, sobre el precitado inmueble de mi propiedad.

Actos contenidos en las Escrituras Públicas de su propósito de fechas 05-02-2003 y 06-11-2003, respectivamente.

- 3. PRETENSIÓN ACCESORIA: CANCELACIÓN DE PARTIDA Y ASIENTOS REGISTRALES.**

*Para que a mérito del amparo jurisdiccional de mi segunda pretensión principal, se ordene la cancelación de la **Partida registral N° 11429868** del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y de sus **Asientos D00003 y D00005**, en los que constan los precitados actos jurídicos cuya nulidad persigo como segunda pretensión principal.*

La misma que dirijo contra:

- EMPRESA VILLA MARINA DE CASTILLO Y CÍA. S. C. R. LTDA. (antes **VILLA MARINA DE VENTURO Y CÍA DE**



RESPONSABILIDAD LIMITADA), con domicilio real en la calle Enrique Palacios N° 300, distrito de Miraflores, Lima.

- SCOTIABANK (antes BANCO WIESE SUDAMERIS), con domicilio real en Av. Dionisio Darteano N° 102, Distrito de San Isidro, Lima.

- PROCURADOR PÚBLICO ENCARGADO DE LOS ASUNTOS DE LA SUNARP, con domicilio real en Jr. Pardo y Aliaga N° 695, Distrito de San Isidro, Lima.

Haciendo extensiva la presente demanda al pago de las costas y costos del proceso; petitorio que sustento en las consideraciones de hecho y de derecho a que a continuación paso a exponer:

A. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES SOBRE NULIDAD DE ACTOS JURÍDICOS.

II. CONSIDERACIONES RESPECTO DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

- 1. Previamente a abordar la nulidad manifiesta del acto jurídico es preciso definir lo que se debe entender por "nulidad del acto jurídico", máxime si nuestro Código Civil no establece una definición, señalando sólo las causales de nulidad.*
- 2. Vidal Ramírez nos enseña que: "La nulidad viene a ser una sanción legal, la máxima sanción civil, cuando el acto jurídico se celebra sin sus requisitos de validez, o cuando se celebra con perturbaciones o distorsiones, puesto que lo priva de su existencia, validez y eficacia".*
- 3. Respecto a la nulidad del acto jurídico debemos señalar que en nuestro Código Civil vigente se ha efectuado una distinción al tratar el tema, así tenemos que un acto jurídico puede ser nulo o anulable, siendo que esta distinción tiene como principal sustento en que la nulidad absoluta se funda en la tutela del interés público mientras que la relativa en la tutela del interés privado.*
- 4. Esta distinción como lo señala Lizardo Taboada Córdova, da origen a que la acción para solicitar la nulidad de un negocio*



jurídico pueda ser interpuesta no sólo por cualquiera de las partes que lo han celebrado, sino también por cualquier tercero (siempre que acredite legítimo interés económico y moral) o por el Ministerio Público. Incluso el Juez puede declarar de oficio una nulidad cuando la misma resulte manifiesta.

5. *Aspecto importante resulta señalar que la nulidad opera de pleno derecho, siendo por tanto la sentencia que declare judicialmente la nulidad de un acto afectado por causal de nulidad, meramente declarativa, al limitarse a constatar que se presentó y operó la causal de nulidad y que **EL NEGOCIO JURÍDICO NACIÓ MUERTO SIN PRODUCIR NINGUNO DE SUS EFECTOS JURÍDICOS.***
6. *Dentro de las causales de nulidad absoluta que establece el Código Civil en su artículo 219, tenemos: i) Falta de manifestación de voluntad del agente; ii) se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto por el artículo 1358; iii) su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; iiiii) fin ilícito; iiiiii) adolezca de simulación absoluta; iiiiii) no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; iiiiii) cuando la ley lo declara nulo; iiiiii) en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.*

III. SOBRE LA NULIDAD MANIFIESTA DE LOS ACTOS JURÍDICOS MATERIA DE MI PRETENSIÓN.

1. *Conforme nos explica el maestro Vidal Ramírez, "el sentido de la nulidad que resulte manifiesta se orienta a dos significados. El primero, en su significado semántico, (...) es la que se presenta al descubierto, de manera clara y patente, y frente a la cual el órgano jurisdiccional fácilmente se percata de ella y la declara, como cuando se trata de una donación de inmueble en documento privado. El segundo significado no radica en lo manifiesto de la nulidad, sino que ésta se encuentra encubierta pero luego resulta manifiesta, como cuando se celebra un contrato con una finalidad ilícita que no ha sido expresada, ya que, en tal caso, si una de las partes recurre al órgano jurisdiccional para alcanzar la pretensión a la que se siente con*



derecho, el Juzgador podrá evaluar la finalidad del contrato y declararlo nulo, aun cuando su invalidez, no sea precisamente, la materia de la controversia (El Acto Jurídico. 4° Edición. Lima. Gaceta Jurídica.1998. pp. 574).

2. Por su parte en la Casación N° 1479-2000-Lambayeque, publicada en el Peruano con fecha 30.01.2001; se define a la nulidad manifiesta como aquella que no requiere de otro examen o información diferente a la constante en el documento que instrumente el negocio o aquella a la que el Juez ha accedido en el curso de un procedimiento en el cual el negocio haya surgido, si bien no como cuestionando su validez.
3. Teniendo a la mano estos alcances tanto doctrinarios como jurisprudenciales, debemos indicar que **LA NULIDAD MANIFIESTA** tratada y regulada en el artículo 220° del Código Civil, **ES AQUELLA QUE SURGE O SE EVIDENCIA DEL MISMO DOCUMENTO EN EL CUAL SE ENCUENTRA PLASMADO UN ACTO JURÍDICO, EL MISMO QUE DENTRO DE UN PROCESO** judicial, hace que el Juez pueda o no declarar su nulidad sin que sea necesario que tal extremo sea materia de pretensión en la **DEMANDA** o de la reconvención, si fuere el caso.
4. En tal sentido la característica fundamental es que la nulidad sea de tal evidencia que no se requiere actuar otro medio probatorio o que con los medios probatorios que se han actuado en el proceso se llega a tal convicción, porque de lo contrario no estaríamos dentro de lo que se entiende como nulidad manifiesta.
5. Al respecto podemos citar algunos ejemplos como en el caso que surja un conflicto jurídico en un contrato de anticresis, en el cual el demandante adjunte para acreditar su derecho al proceso judicial el contrato en documento privado; éste debería ser declarado nulo por el Juez por cuanto, según el artículo 1092° del Código Civil, el contrato de anticresis se otorga por escritura pública bajo sanción de nulidad, resultando por tanto totalmente evidente su nulidad y no requiriendo de otro medio probatorio para crearse la convicción respectiva. De igual forma podemos referirnos a los contratos de renta vitalicia (Art. 1925 del C.C), o donación de bienes inmuebles (Art. 1625



del C.C.); asimismo, en los contratos preparatorios si es que no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad (Art. 1425° del C.C.), etc.

6. Entendido lo expuesto anteriormente se puede concluir que la facultad otorgada al Juez para declarar de oficio la nulidad absoluta de un acto jurídico proviene de que al Juez se le está vedado permanecer impasible ante un acto ilícito o contrario a las normas imperativas o buenas costumbres, es decir normas de orden público sobre el cual se basa y se desarrolla la nulidad absoluta del acto jurídico, conforme también lo explica el maestro Aníbal Torres Vásquez ("Acto Jurídico". 2° edición, Lima. IDEMSA. 2001. pp. 731).

Por lo que podemos concluir porque:

- a) La nulidad absoluta se funda en la tutela del interés público.
- b) La nulidad manifiesta es aquella cuya nulidad sea de tal evidencia que no se requiere actuar otro medio probatorio o que con los medios probatorios que se han actuado en el proceso se llega a tal convicción.
- c) La facultad otorgada al Juez para declarar de oficio la nulidad absoluta de un acto jurídico proviene de que se está vedado permanecer impasible ante un acto contrario al orden público sobre el cual se desarrolla la nulidad absoluta del acto jurídico.

IV. FUNDAMENTOS DE HECHO.

1. En el caso que ponemos a su consideración, señor Juez, la suscrita es propietaria del inmueble sito en **la Calle San Rodolfo de la Mz. Ñ-1, lote 17, Urbanización Parcelación Villa Marina del distrito de Chorrillos**, provincia y departamento de Lima, registrado en la **Ficha N° 57086 (Partida N° 42026115)**, cuyo dominio adquirí en compraventa celebrada con sus anteriores propietarios **Mercedes Asmat Carrillo de López y Esteban Alfonso Asmat Rodríguez**, mediante escritura pública de fecha **14-01-2005** otorgada por ante la Notaría Pública de la Dra. Gisela Patricia Jara Briceño.



2. Esta adquisición la realicé bajo el manto de la **fe pública registral**, de quienes aparecían como sus legítimos propietarios y **con antecedentes registrales impecables, conforme se puede verificar de una atenta lectura del tracto sucesivo contenido en la precitada Ficha N° 57086 (Partida N° 42026115) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, ficha cuya independización data del 27-02-1974** con motivo de la compraventa realizada por su antigua propietaria **VILLA MARINA DE VENTURO Y CÍA. S. C. R. LTDA.**(hoy la codemandada **VILLA MARINA DE CASTILLO Y COMPAÑÍA COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**) a favor de don José Zegarra Pacheco y otros.
3. Esta independización y su motivo constituye aspecto significativo de la controversia **sub-litis**, pues **PERMITE ACREDITAR FEHACIENTEMENTE QUE**, realizada esta transferencia, **NO CABÍA YA LA REALIZACIÓN DE NINGÚN OTRO ACTO JURÍDICO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO QUE NO FUESE EXPRESA VOLUNTAD DE SUS NUEVOS Y SUCESIVOS PROPIETARIOS**, esto es: de don **JOSÉ ZEGARRA PACHECO** y su cónyuge **MARIELA HERRERA ROJAS**, don **ALFONSO UGARTE HERRERA**, don **ESTEBAN ASMAT CUADRA** y de doña **GREGORIA CARRILLO DE LA CRUZ (primero)** y de **MERCEDES ASMAT CARRILLO DE LÓPEZ** y **ESTEBAN ALFONSO ASMAT RODRÍGUEZ** (después).
4. Es decir, que ya no cabía ninguna otra Independización, como es la que ha realizado la hoy codemandada **VILLA MARINA DE VENTURO Y CÍA. S. C. R. LTDA.** y que **consta registrada con fecha 15-11-2012 en la Partida 11429868** del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, quién sabe si con la complicidad de sus codemandados **Scotiabank** (antes Banco Wiese Sudameris) y la **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**, y en abierto perjuicio de mi derecho dominial; **INDEPENDIZACIÓN ÉSTA INCOMPATIBLE CON LA LEY, LA JUSTICIA Y EL DERECHO POR CONSTITUIR UN IMPOSIBLE JURÍDICO.**



5. Sin embargo, a principios del año 2006 tomé circunstancial conocimiento de que **el precitado inmueble de mi propiedad se encontraba registrado en otra partida (la signada con el N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima), en la que aparece como propietaria la hoy demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Compañía Comercial de Responsabilidad Limitada (antes Villa Marina de Venturo y Cía. de Responsabilidad Limitada) y, asimismo, se registran los actos jurídicos de hipoteca y de ratificación y modificación de hipoteca constituida y celebrada por esta y la codemandada Scotiabank Perú.**
6. Frente a dicha circunstancia, **CON FECHA 10-05-2006 SOLICITÉ** a la Gerencia Registral de la Zona Registral N° IX de Lima el **INMEDIATO CIERRE DE DICHA PARTIDA N° 11429868 POR DUPLICIDAD CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES CON LA Partida N° 42026115 (Ficha N° 57086)**, solicitud que fuera atendida mediante **Resolución de Gerencia N° 452-2006-SUNARP-Z.R.N° IX/GR** de fecha **14-09-2006**, que entra otras medidas dispuso **el inicio del procedimiento de cierre de la precitada Partida 11429868**, la publicidad de la duplicidad existente mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales y la notificación a los titulares de las partidas registrales, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre.
7. Complementariamente, mediante **Resolución de Gerencia N° 072-2007-SUNARP-Z.R.N° IX/GR** de fecha **12-02-2007**, la Gerencia Registral de la Zona Registral N° IX de Lima, **a mérito de la oposición al cierre formulada por la demandada Scotiabank Perú (acreedora hipotecaria de la codemandada Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S. C. R. Ltda. (antes Villa Marina de Venturo y Cía. de Responsabilidad Limitada)), declaró concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas instaurado a mi solicitud.**
8. Como consecuencia de esta segunda decisión de la autoridad registral competente, **HOY EN DÍA EL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD SE ENCUENTRA REGISTRADO EN DOS**



PARTIDAS REGISTRALES DIFERENTES, CON 2 DISTINTOS TRACTOS SUCESIVOS Y 2 DISTINTOS PROPIETARIOS, situación que evidentemente agravia mi incontrovertible derecho de propietaria no sólo por la aludida duplicidad registral, sino porque **EN LA PARTIDA REGISTRAL NACIDA DE LA ILEGAL INDEPENDIZACIÓN PROMOVIDA POR LA CODEMANDADA Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S. C. R. Ltda.(antes Villa Marina de Venturo y Cía. de Responsabilidad Limitada) SE MANTIENEN VIGENTES UNA HIPOTECA Y SU RATIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN DESDE TODO PUNTO DE VISTA INJUSTIFICADAS POR –repito- CONSTITUIR UN IMPOSIBLE JURÍDICO**; gravamen cuya ejecución pende por cierto cual espada de Damocles sobre mi derecho de propietaria.

9. Como quiera que ésta vigente situación, importa un írrito reconocimiento de dominio a favor de la demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S. C. R. Ltda.(antes Villa Marina de Venturo y Cía. de Responsabilidad Limitada), el mismo que ha servido de sustento para la celebración de los actos jurídicos de hipoteca y su ratificación y modificación, es que me veo **compelida a solicitar tutela jurisdiccional efectiva y oportunamente se declare la nulidad de los precitados actos jurídicos que afectan mi derecho de propiedad sobre el bien sub-litis, a fin de poner fin a esta irregular situación.**
10. En ese sentido, el Juzgador se servirá tener muy en cuenta que, conforme bien lo expone y detalla la propia autoridad registral en las resoluciones citadas en los precedentes puntos 4 y 5 de estos fundamentos, están debidamente acreditados los siguientes hechos:
 - a) Que, según el **Informe Técnico N° 5137-2006-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 14-08-2006**, la Oficina de Catastro sobre la base de la Memoria Descriptiva del Título Archivado N° 10900 del 09-05-1969, ha determinado que **LOS PREDIOS INSCRITOS EN LAS PARTIDAS N° 11429868 Y N° 42026115 (FICHA N° 57086) SE UBICAN EXACTAMENTE EN EL MISMO ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL LOTE**



17 DE LA MANZANA Ñ-1, GENERANDO DUPLICIDAD REGISTRAL.

- b) **QUE AMBAS PARTIDAS TIENEN COMO ANTECEDENTE DOMINIAL LA PARTIDA N° 11016079 (TOMO 1988, FOJAS 437).**
- c) Que revisada la **Partida N° 42026115 (Ficha N° 57086)** se aprecia que en ella corre inscrito un inmueble constituido por 3 unidades de vivienda construidos sobre el **Lote 17 de la Manzana Ñ-1 de la urbanización Villa Marina con frente a la Calle San Rodolfo del distrito de Chorrillos, con un área de 1,000 M2, a favor de los señores: José Zegarra Pacheco y su cónyuge Mariela Herrera Rojas, don Alfonso Ugarte Herrera y doña Eva Atencio Maquiña de Castillo, conforme consta del Asiento N° 1-c) y C00003 de la referida partida, extendida a mérito de los Títulos N° 11707 del 21-01-1974 y N° 222647 del 10-05-2005.**
- d) Que, en la **Partida N° 11429868** corre independizado el mismo **Lote 17 de la Manzana Ñ-1**, que fuese registrado en la **Partida 42026115**, pero a favor de su anterior propietaria la **Empresa Villa Marina de Castillo y Cía. S.C.R. Ltda.** (antes Villa Marina de Venturo y Cía Comercial de Responsabilidad Limitada), **a mérito de la solicitud formulada por su propietaria conforme consta del Título N° 201380 del 25-10-2002;** apreciándose además que esta Partida registra en el **Asiento D00003 una hipoteca a favor del banco Wiese Sudameris, en mérito al Título 38157 del 25-02-2003, así como una ratificación y modificación de dicha hipoteca en el Asiento D00005.**
- e) Que, en el rubro de descripción del inmueble contenido en la ficha 57086, **SE APRECIA QUE INICIALMENTE SE CONSIGNÓ AL LOTE 17 COMO INDEPENDIZADO DE LA MANZANA W-1, y POSTERIORMENTE ES RECTIFICADO POR CORRESPONDERLE LA MANZANA Ñ-1; SIN EMBARGO EN LA PARTIDA MATRIZ NO CONSTA LA RECTIFICACIÓN DE LA REFERIDA MANZANA DEL LOTE SUB-MATERIA,** produciéndose de esta manera el supuesto de duplicidad con la **Partida N° 11429868.**



11. En el contexto anotado, es evidente que por donde se mire la nulidad de los actos jurídicos que propongo resulta inobjetable, siendo sí menester connotar la posible participación y colusión del registrador público para que esta situación de duplicidad registral se concrete, pues **LA PROPIA AUTORIDAD REGISTRAL MENCIONA LA OMISIÓN DE NO HABERSE REGISTRADO EN LA PARTIDA MATRIZ DEL INMUEBLE LA PRIMERA INDEPENDIZACIÓN DE LA QUE DERIVA MI JUSTO TÍTULO, por lo que SE JUSTIFICA EL EMPLAZAMIENTO DE SU PROCURADOR PÚBLICO A FIN DE QUE CONTRIBUYA AL ESCLARECIMIENTO DE DICHA CIRCUNSTANCIA** y pueda así el Juzgado emitir una sentencia con arreglo a lo probado y actuado por las partes en autos.

B. RESPECTO DE LA PRETENSIÓN ACCESORIA DE CANCELACIÓN DE PARTIDA Y ASIENTOS REGISTRALES.

1. En relación con este extremo de la demanda, y sobre la base de los fundamentos de hecho expuestos respecto de la pretensión principal de nulidad de actos jurídicos, huelga exponer mayor fundamento pues resulta evidente que, siendo el acto matriz (segunda independización del inmueble de mi propiedad) un acto preñado de nulidad, es obvio que los actos posteriores resultan igualmente nulos ipso iure.
2. Resultando nula la segunda independización realizada por los demandados, cualquier acto posterior celebrado respecto del inmueble de mi propiedad dentro del ámbito de la **írrita existencia de la Ficha N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble** (cuya nulidad pretendo), resulta igualmente afectado de nulidad.
3. Consecuentemente, los asientos contenidos por la referida acta deben ser igualmente cancelados, pues mantenerlos vigentes mantendría el ilegal status quo que hoy afecta el inmueble de mi propiedad, y que en la práctica constituye serio obstáculo para el ejercicio de los atributos de la propiedad que ostento respecto del mismo, a saber: el *uti* (uso), el *fruti* (disfrute) y el *abuti* (abuso).



VI. MEDIOS PROBATORIOS COMUNES A TODAS LAS PRETENSIONES.

1. *Copia de la Partida N° 42026115 (Ficha N° 57086) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, del inmueble de mi propiedad sito en Calle San Rodolfo, Lote 17, Manzana Ñ-1, Urbanización Parcelación Villa Marina, distrito de Chorrillos, independizada con fecha 27-02-1974, que acredita la titularidad de mi dominio sobre el mismo.*
2. *Copia de la Partida N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (también del inmueble de mi propiedad sito en Calle San Rodolfo, Lote 17, Manzana Ñ-1, Urbanización Parcelación Villa Marina, distrito de Chorrillos), indebidamente independizada por la demandada SUNARP con fecha 27-02-1974, a instancia de suco-demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Compañía Comercial de Responsabilidad Limitada (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada), que acredita la existencia de una segunda partida registral, incompatible con mi derecho de propietario sobre el predio sub-litis.*
3. *Copia del Título Archivado N° 2002-00201380 presentado el 25-10-2002 por la co-demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Compañía Comercial de Responsabilidad Limitada (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada).*
4. *Copia de mi solicitud de cierre de la Partida N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de fecha 05-05-2006, presentada ante la codemandada SUNARP.*
5. *Copia de la Resolución de Gerencia N° 452-2006- SUNARP-Z.R.N° IX/GR, de fecha 14-09-2006, que acredita el inicio del procedimiento de cierre de la Partida N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con la Partida N° 42026115 (Ficha N° 57086).*
6. *Copia de la Resolución de Gerencia N° 072-2007-SUNARP-Z.R.N° IX/GR, de fecha 12-02-2007, que declara concluido el procedimiento administrativo de cierre de la Partida N°*



11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por haberse formulado oposición.

VII. ANEXOS

1-A: Copia de la ficha N° 57086 (Partida N° 42026115) del inmueble de mi propiedad, independizada con fecha 27-02-1974.

1-B: Copia de la Partida N° 11429868 (también del inmueble de mi propiedad), indebidamente independizada por la demandada SUNARP con fecha 27-02-1974, a instancia de su co-demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Compañía Comercial de Responsabilidad Limitada (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada).

1-C: Copia del Título Archivado N° 2002-00201380 presentado el 25-10-2002 por la demandada Empresa Villa Marina de Castillo y Compañía Comercial de Responsabilidad Limitada (antes Villa Marina de Venturo y Compañía de Responsabilidad Limitada).

1-D: Copia de mi solicitud de cierre de la Partida N° 11429868 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de fecha 05-05-2006.

1-E: Copia de la Resolución de Gerencia N° 452-2006-Z.R.N° IX/GR, de fecha 14-09-2006.

1-F: Copia de la Resolución de Gerencia N° 072-2007-SUNARP-Z.R.N° IX/GR, de fecha 12-02-2007.

1-G: Recibo de pago de la tasa judicial respectiva, por concepto de ofrecimiento de pruebas.

VIII. VIA PROCEDIMENTAL

*La vía procedimental aplicable al caso sub-materia es la del **PROCESO DE CONOCIMIENTO**, conforme al numeral **475° inciso del Código Procesal Civil**.*

IX. MONTO DEL PETITORIO



Por la naturaleza de la acción, la presente demanda invocada es de puro derecho.

X. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Amparo la presente demanda en las siguientes normas:

CÓDIGO PROCESAL CIVIL

ARTICULOS 424º, 425º: *Que establecen los requisitos y anexos de la demanda.*

CÓDIGO CIVIL:

ARTÍCULO 923º: *Derecho de propiedad: Atribuciones*

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

En el caso de autos mi derecho de propiedad se encuentra fehacientemente acreditado con el tracto sucesivo que nítidamente fluye de la partida registral respectiva, la que en sus antecedentes acredita que la Independización del predio de mi propiedad antecede largamente a la segunda Independización realizada por la codemandada Scotiabank (antes Banco Wiese Sudameris).

ARTÍCULO 219º INCISO 3: *Causales de nulidad del acto jurídico.*

“El acto jurídico es nulo:

(...) 3. Su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. (...).”

En el caso de autos, está igualmente acreditado que el tracto sucesivo que determina mi propiedad sobre el inmueble sub-litis es perfectamente compatible con sus antecedentes, y éstos determinan que la segunda independización ilegalmente realizada por las demandadas SUNARP y Scotiabank (antes Banco Wiese Sudameris) resulta nula de pleno derecho, y afecta mi vigente condición de propietaria del referido inmueble.



Más aún considerando que sobre el inmueble de mi propiedad se han constituido sendos actos de hipoteca, valiéndose para ello de la primigenia e írrita segunda independización cuya nulidad es objeto de la presente demanda.

CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO PERUANO

ARTÍCULO 2º: *Toda persona tiene derecho:*

16. *A la propiedad y a la herencia.*

14. *A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.*

ARTÍCULO 70º: *El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.*

POR LO EXPUESTO:

Sírvase, señor Juez, tener por interpuesta la presente demanda, darle el trámite que a su naturaleza corresponde y oportunamente declararla fundada, con expresa condena de costas y costos.

PRIMER OTROSI DIGO: *Que, otorgo las facultades generales de representación a que se refiere el artículo 80º del Código Procesal Civil, a favor del letrado que autoriza, declarando estar instruido acerca de sus alcances, ratificando como mi domicilio el indicado en la parte introductoria de la presente demanda.*

SEGUNDO OTROSI DIGO: *Adjunto los aranceles judiciales correspondientes cédulas de notificación, y copias de la demanda y sus anexos en número suficiente, conforme a lo previsto por el numeral 133º del Código Procesal Civil.*

Lima, 20 de mayo del 2014.