



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGÉSIMO SÉTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL**

EXPEDIENTE No : 87913-2004-0-1801-JR-CL-27
DEMANDANTE : YUET NGAN YUEN LAM DE SAM
DEMANDADO : SI RAN PAN Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
ESP. LEGAL : NERY JULIAN TABOADA MORALES
JUEZA : SILVIA JENIFER HERENCIA ESPINOZA

SENTENCIA

**Resolución Número Doscientos Veintisiete
Lima, dos de febrero de dos mil diez**

I. ANTECEDENTES

1. YUET NGAN YUEN LAM DE SAM interpone demanda en vía de proceso de conocimiento contra SI RAN PAN, para que se declare la nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa de fecha 26 de febrero de 1999 elevado a escritura pública el 10 de marzo de 1999, de los inmuebles Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores y, accesoriamente, solicita se inscriba la resolución judicial que declara nulo y sin efecto legal el contrato de fecha 26 de febrero de 1999, asimismo, solicita la nulidad del contrato de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2004 elevado a Escritura Pública el día 16 de diciembre de 2004 celebrado por SI RAN PAN y CARLOS FABIAN NAVARRETE VICERREL, sobre los inmuebles Boutique N° 08 y Boutique N° 9 con acceso por el Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores y, accesoriamente, se inscriba la resolución judicial que declara la nulidad del contrato mencionado.

Fundamenta su demanda indicando que con fecha 10 de marzo de 1998 adquirió por intermedio de su hermano Hon Chee Yen y su cónyuge Lai Ngor Fung, los inmuebles siguientes: Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores, inmuebles que fueron adquiridos bajo esta modalidad para proteger su patrimonio de terceros, motivo por el cual, los compradores le otorgaron facultades plenas para disponer de los inmuebles en su condición de propietaria; posteriormente, en virtud de dichos poderes transfirió los inmuebles al señor Si Ran Pan con la finalidad de proteger el patrimonio de terceros, quien también le otorgó plenos poderes para vender los



PODER JUDICIAL

inmuebles; sin embargo, el demandado desconociendo su verdadera condición revocó los poderes, con la finalidad de perjudicarla económicamente y apropiarse indebidamente de los inmuebles, precisando que el demandado no cuenta con medios económicos suficientes para adquirir los inmuebles detallados, motivo por el cual, interpone la presente demanda, menciona, además que al tomar conocimiento del presente proceso, como de otros procesos interpuestos en su contra, Si Ran Pan transfiere al hermano de su conviviente, Carlos Fabián Navarrete Vicerrel los inmuebles Boutique N° 08 y Boutique N° 9 con acceso por el Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores, transferencia que también es cuestionada en el presente proceso.

2. Admitida y notificada la demanda, esta fue por contestada por Pan Si Ran, quien niega y contradice en todos sus extremos la demanda, precisando que es falso que la demandante adquiriera los inmuebles por intermedio de sus poderdantes, cuando por el contrario al contar con las facultades suficientes, la actora, le transfiere la propiedad, compraventa que se lleva a cabo con los requisitos y formalidades que la Ley confiere.
3. Mediante resolución número cuarenta y dos de fecha dieciséis de agosto de dos mil cinco, se resuelve declarar saneado el proceso y se cita a las partes para audiencia de conciliación.
4. Posteriormente, mediante resolución número cuarenta y ocho se resuelve acumular al presente proceso el proceso signado con el número 31352-2005, tramitado ante el Décimo Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
5. Con fecha 28 de noviembre de dos mil cinco se lleva a cabo la audiencia de conciliación, la misma que se verifica conforme a los términos del acta de fojas 1430 a 1442 continuando a fojas 1547 a 1552, en la cual se dispone cita a la audiencia de pruebas, la cual se verifica conforme al acta de fojas 1702 a 1707 y 1860 a 1862.
6. Posteriormente, mediante resolución número ciento cincuenta y dos se incorpora al proceso como litisconsorte necesario a Agroferreteros El Agricultor S.R.L, quien



PODER JUDICIAL

mediante resolución doscientos veintitrés es declarado rebelde; por lo que, es el estado el de emitir sentencia.

II. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Conforme al artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil "Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"; y en ejercicio de ello la recurrente interpone la demanda solicitando la declaración de nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa de fecha 26 de febrero de 1999 elevado a escritura pública el 10 de marzo de 1999, de los inmuebles Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores y, accesoriamente, la inscripción de la resolución judicial que declara nulo y sin efecto legal el contrato de fecha 26 de febrero de 1999, asimismo, la nulidad del contrato de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2004 elevado a Escritura Pública el 16 de diciembre de 2004 celebrado por SI RAN PAN y CARLOS FABIAN NAVARRETE VICERREL, sobre los inmuebles Boutique N° 08 y Boutique N° 9 con acceso por el Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores y, accesoriamente, se inscriba la resolución judicial que declara la nulidad del contrato mencionado.

Nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa de fecha 26 de febrero de 1999 elevado a escritura pública el 10 de marzo de 1999

SEGUNDO.- Estando a la demanda interpuesta corresponde determinar si el acto jurídico constituido por el contrato de compraventa de fecha 26 de febrero de 1999 elevado a escritura pública el 10 de marzo de 1999, de los inmuebles Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores se encuentra incurso en la causal de nulidad prevista en el inciso 5 del artículo 219° del Código Civil.

TERCERO.- Previo a ello, resuelta pertinente establecer que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquel que realmente se ha llevado



PODER JUDICIAL

a cabo. En realidad, el tratamiento jurídico de la simulación es distinto según se desprende de simulación absoluta o simulación relativa.

CUARTO.- La simulación absoluta supone haberse creado la apariencia de un negocio y, en verdad resulta que no se quiso dar vida a tal negocio, sino tan sólo a su apariencia engañosa. La denuncia de esta simulación lleva a que se declare la inexistencia o nulidad del negocio.

QUINTO.- Legislativamente, la simulación se encuentra tipificada en el inciso 5º del artículo 219º del Código Civil, el cual dispone que el acto jurídico será nulo cuando adolezca de simulación absoluta, asimismo, el Artículo 190º del Código Civil establece que por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe voluntad para celebrarlo

SEXTO.- A nivel jurisprudencia, se ha determinado que para que la simulación se pueda dar en un acto jurídico, es menester que concurren por lo menos dos elementos: el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado y el acuerdo de simulación, debiendo en el proceso acreditar la concertación de las partes para celebrar un acto jurídico aparente. En ese sentido, se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia que en la Sentencia de Casación N° 646-99, de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, ha dispuesto que "para que la simulación se pueda dar en un acto jurídico es menester que concurren por lo menos dos elementos, como son: a) el propósito de provocar una falsa creencia sobre la realidad de lo declarado, siendo por tanto la divergencia entre lo querido y lo que se declara consciente e intencional y b) el convenio o acuerdo de simulación"; por lo que, debe verificarse si en el presente proceso se ha acreditado la concurrencia de ambos requisitos.

SÉPTIMO.- Doctrinariamente, también se ha contemplado que para la configuración de la figura de la simulación es necesaria la concurrencia de dos requisitos, tal es así que el Doctor MORALES HERVIAS, manifiesta que la simulación es un supuesto de discrepancia entre declaración y causa. Es un acuerdo por el cual las partes emiten una declaración no coincidente con la causa del negocio jurídico. Se utiliza a la declaración divergente para engañar. El elemento indefectible del



PODER JUDICIAL

procedimiento simulatorio es el acto de consumación del engaño. Para que haya simulación se requiere 02 elementos:

- a. Acuerdo Simulatorio (contradecларación): vincula la situación aparente y la situación real. Este acuerdo de simular es fundamental, y no basta solo el conocimiento por parte de uno de los contratantes del propósito que tiene el otro de simular, es indispensable que exista un acuerdo expreso entre las partes respecto de tal propósito, lo cual significa que la simulación deberá siempre presentarse como "convenida"(subrayado nuestro).
- b. Finalidad de Engañar: hay simulación absoluta cuando las partes tienen la finalidad de no vincularse jurídicamente.

OCTAVO.- En el caso de autos, se advierte que la actora manifiesta que con fecha 10 de marzo de 1998 adquirió por intermedio de su hermano Hon Chee Yen y su cónyuge Lai Ngor Fung, los inmuebles Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores, para proteger su patrimonio de terceros, motivo por el cual, otorgó facultades plenas para disponer de los inmuebles en su condición de propietaria, en virtud a dichos poderes transfirió los inmuebles al señor Si Ran Pan con la finalidad también de proteger el patrimonio de terceros, quien le otorgó plenos poderes para vender los inmuebles; sin embargo, el demandado desconociendo su verdadera condición revocó los poderes, con la finalidad de perjudicarla económicamente y apropiarse indebidamente de los inmuebles de su propiedad, transfiriendo, posteriormente, a Carlos Fabián Navarrete Vicerrel, los inmuebles Boutique N° 08 y Boutique N° 9 con acceso por el Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores.

NOVENO.- En ese sentido, es de notar que actuados los medios probatorios, es posible establecer que mediante escritura pública de fecha 10 de marzo de 1998, Inversiones San Diego S.A. transfirió a favor de Hon Chee Yen, debidamente representado por Yuet Ngan Yuen Lam de Sam los inmuebles signados Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores, la misma que es aclarada con la finalidad de incluir en el acto de transferencia a la cónyuge del comprador, Lai Ngor Fung, quien también actúa representada por Yuet Ngan Yuen Lam de Sam, acto jurídico que es inscrito en la partidas registrales de la Zona Registral N° IX Sede Lima.



PODER JUDICIAL

DÉCIMO.- Posteriormente, mediante escritura de fecha 10 de marzo de 1999, Hon Chee Yen y Lai Ngor Fung, representada por Yuet Ngan Yuen Lam de Sam, transfieren la propiedad de los inmuebles a Si Ran Pan, transferencia que es inscrita en la Zona Registral N° IX Sede Lima, en la misma fecha, el demandado Si Ran Pan otorga poder a favor de Yuet Ngan Yuen Lam de Sam, para que actué en su nombre y representación, en los actos consignados en la escritura pública, entre ellos celebrar contratos de compraventa, poder que es inscrito también en la Zona Registral N° IX Sede Lima y que, posteriormente, fuera revocado mediante escritura pública de fecha 09 de junio de 2004, documentos que acreditan la transferencia de propiedad por parte de los anteriores propietarios Hon Chee Yen y Lai Ngor Fung a favor del demandado, quienes en su oportunidad, confirieron poder a la actora para que actué en su nombre y representación.

UNDÉCIMO.- Adicionalmente a ello, presenta los recibos cancelados por concepto de impuesto predial, arbitrios de los inmuebles materia de litis, ante la Municipalidad de Miraflores, documentos que no hacen más que acreditar el cumplimiento de obligaciones tributarias, no así la titularidad del inmueble, más si se tiene en cuenta que los recibos están girados a nombre del demandado, adicionalmente, presenta la copia de los tres depósitos en efectivo al Banco de Crédito, lo que determina que los pagos efectuados por ésta a la entidad crediticia, lo que en modo alguno determina la titularidad del inmueble y, con relación al testimonio de reconocimiento de verdadero comprador, no es menos cierto que dicho documento ha sido otorgado por la misma actora, posteriormente, a la transferencia de propiedad a favor del demandado, hecho que no enerva la transferencia de propiedad efectuada a este último.

DUODÉCIMO.- De otro lado, si bien se han adjuntado copias legalizadas de dos cartas notariales, dirigidas al demandado por la actora, en las cuales se menciona que "...requerimos el compromiso de su parte respecto a la devolución de los inmuebles descritos ..., los cuales, graciosamente, adquirí a su nombre con uso del poder que me otorgo con mi dinero, situación que usted reconoce"; no es menos cierto que éstas no se constituyen como una acuerdo simulatorio, toda vez que son documentos redactados de manera unilateral y que no manifiesta el acuerdo de voluntades, máxime si han sido redactadas con motivo de la interposición de la presente demanda, la cual se presenta 3 meses después.



PODER JUDICIAL

DECIMOTERCERO.- Por el contrario, en el escrito de apersonamiento y propuesta de excepciones presentado en el proceso signado con el Número 26-04, seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Barranco y Miraflores, la actora refiere "Mal hace el Juzgado admitiendo mi intervención es este proceso en el que nada tengo que responder, pues no he asumido ninguna obligación de pago con la Junta de Propietarios del Edificio Sur", lo que a tenor del artículo 221º del Código Procesal Civil¹, debe tenerse en cuenta como una declaración asimilada, de lo que, se puede colegir que la actora desconoce el derecho de propiedad que en este proceso alega.

DECIMOCUARTO.- De todo lo expuesto, se puede concluir que en el presente proceso, no se ha acreditado la existencia de un acuerdo simulatorio entre las partes que vincule la situación aparente y la situación real, requisito para la configuración de la figura de la simulación, causal alegada para solicitar la nulidad del acto jurídico constituido por el contrato de compraventa de fecha 26 de febrero de 1999 elevado a escritura pública el 10 de marzo de 1999, de los inmuebles Boutique N° 01, Boutique N° 2, Boutique N° 8 y Boutique N° 9 con acceso por el pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores.

DECIMOQUINTO.- Siendo ello así, y estando a la improbanza de la pretensión que se reclama, la misma debe de ser desestimada, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 200º del Código Procesal Civil.

DECIMOSEXTO.- De otro lado, en relación a la pretensión accesoria que invoca, estando a la naturaleza de la misma, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre ella.

Nulidad del contrato de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2004 elevado a Escritura Pública de fecha 16 de diciembre de 2004.

DECIMOSÉPTIMO.- Con relación al pedido de nulidad del contrato de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2004 elevado a Escritura Pública de fecha

¹ Artículo 221º del Código Procesal Civil.- Declaración asimilada.-

Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas, aunque el proceso sea declarado nulo, siempre que la razón del vicio no las afecte de manera directa.



PODER JUDICIAL

16 de diciembre de 2004 celebrado por Si Ran Pan y Carlos Fabián Navarrete Vicerrel, sobre los inmuebles Boutique N° 08 y Boutique N° 9 con acceso por el Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores, basado en las causales de simulación y fin ilícito, debe indicarse que la misma se sustenta en la transferencia de propiedad de los inmuebles indicados a Carlos Fabián Navarrete Vicerrel, quien resulta ser hermano de la conviviente de Si Ran Pan, con la finalidad de eludir los efectos de la sentencia judicial que en su oportunidad declare nula los contratos por el cual Si Ran Pan adquirió los inmuebles Boutique N° 1, 2, 8 y 9 ubicados en Pasaje Los Pinos N° 156, Miraflores.

DECIMOCTAVO.- Tal como ha quedado establecido en el considerando decimoquinto la actora no ha acreditado que exista un acuerdo simulatorio, requisito para la configuración de la figura de la simulación, entre los demandados, siendo que los medios probatorios que adjunta, únicamente, demuestran que se ha efectuado una transferencia de propiedad de uno a otro demandado, tal como consta de la escritura pública de transferencia de fecha 16 de diciembre de 2004, la cual ha sido debidamente inscrita en las partidas registrales correspondiente a los inmuebles indicados y que Carlos Fabián Navarrete Vicerrel ha intervenido en los procesos de desalojo signados con el número 1401-04 y 1402-04, en calidad de sucesor procesal, en mérito a lo dispuesto en el artículo 108° del Código Procesal Civil.

DECIMONOVENO.- De otro lado, en relación a la causal de nulidad del acto jurídico por contener un fin ilícito invocada en la realización de este acto jurídico, debe señalarse que ésta se relaciona con lo establecido en el inciso 3) del artículo 140 del Código Civil, que establece que el acto jurídico debe tener una finalidad lícita.

VIGÉSIMO.- Respecto de la posición a la que se adhiere nuestro Código Civil en cuanto a las teorías sobre la causa (o finalidad), Taboada sostuvo que los redactores del código creyeron incorporarse a la teoría subjetiva de la causa, tal como la entiende Josserand, pero, en realidad –según afirma el autor citado– se trata de una concepción unitaria y, por tanto, considera que la causal de nulidad que ahora examinamos debe entenderse como aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo, sea ilícita, por contravenir las normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres, es decir, cuando un negocio jurídico haya sido celebrado por un



PODER JUDICIAL

motivo ilícito común y determinante para las partes, toda vez que se trata de una causal de nulidad por ausencia del requisito de la licitud, aplicable al fin².

VIGÉSIMO PRIMERO.- En cuanto a este mismo tema, Vidal Ramírez refiere que la ilicitud de la finalidad se determina cuando la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tutela jurídica, pues la intención evidenciada del o de los celebrantes del acto jurídico es antijurídica, como ocurriría si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero³.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Estando a lo expuesto, corresponde desestimar el argumento de la demandante consistente en que el negocio jurídico cuestionado sería nulo por la causal prevista en el inciso 4) del artículo 219 del Código Civil, esto es, por tener un fin ilícito, ello es así porque de la lectura del testimonio de escritura pública de compraventa, se aprecia que el aludido negocio jurídico es un acto de disposición que otorga una persona a favor de otra, en atención a las consideraciones establecidas en los 1529° y siguientes del Código Civil, respecto a la Compraventa.

VIGÉSIMO TERCERO.- Por tanto, es evidente que el negocio jurídico cuestionado tuvo la finalidad prevista en el artículo 1529 del Código Sustantivo y, en consecuencia, no es nulo por la causal referida ya que su finalidad fue la transferencia de un inmueble por parte del propietario registral del mismo, hecho que determina el desamparo de este extremo de la demanda.

VIGÉSIMO CUARTO.- Por último, en relación a la pretensión accesoria que invoca sobre esta pretensión, estando a la naturaleza de la misma, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre ella.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación la señora Jueza del Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, ha resuelto:

² TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editora Jurídica Grijley, Primera Edición, Lima, 2002, pp. 338 – 340

³ Vidal Ramírez, Fernando. El Acto Jurídico. Editorial Gaceta Jurídica. Quinta Edición, Lima, 2002, p. 502



PODER JUDICIAL

FALLO:

Declarar **INFUNDADA la demanda**, interpuesta por YUET NGAN YUEN LAM DE SAM contra SI RAN PAN y CARLOS FABIAN NAVARRETE VICERREL, sobre nulidad de acto jurídico, con costas y costos.