



EXP:

ESPECIALISTA LEGAL:

CUADERNO: Principal

ESCRITO: N° 01-2020

SUMILLA: Interpongo de manda de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato de compra venta.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

~~MANUEL JESUS CHADAMURE RAMOS,~~
identificado con DNI N° ~~83745889~~, con domicilio real en ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~San Vicente 124~~ del distrito de Cayma Provincia y Departamento de Arequipa, con domicilio procesal en ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXX~~, del distrito de Yanahura de la provincia de departamento de Arequipa, con Casilla Electrónica N° 4315 y con Casilla judicial N°341, usted atentamente digo:

I. PETITORIO

1. PRETENSIONES PRINCIPALES

1.1 Interpongo demanda de **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE**, específicamente compra venta celebrado el 22 de febrero del 2011, teniendo como objeto de venta el bien inmueble ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, teniendo como partes de dicha relación jurídica, la Empresa “Construcciones S.A” y la persona natural de ~~Rafael Paz Guzmán~~

EFFECTO: Solicitados a su despacho que; 1. Declara la nulidad de dicha compra venta, 2. Declare la nulidad del documento que la contiene, 3.

Declare la nulidad de la partida registral que la contiene, P0145678 Tomo N° 1 Folio N° 1.



1.2. Interpongo de demanda de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA**, el mismo que fue celebrado entre el recurrente y la empresa demandada, ello con fecha 22 de agosto del 2010, teniendo como objeto de venta el bien inmueble -terreno- ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa.

EFFECTO: Solicitamos a su despacho que obligue al cumplimiento de dicho contrato, específicamente, que el contrato de compra venta quede perfeccionado con la entrada en posesión por parte de quien recurre a usted.

II. DEL DEMANDADO:

2.1. De la pretensión de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**, demandamos a la persona jurídica "~~CONSTRUCCIONES S.A~~", debidamente representada, con domicilio legal en Calle las Orquídeas B-11, Distrito, provincia y departamento de Arequipa. Atendiendo a la naturaleza de la pretensión, demandamos como Litisconsorte Pasivo a la persona de ~~Rafael Paz Guzmán~~, identificado con DNI N° 73034905, domiciliado en Av. Vector André Belaunde A-20 distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

2.2. De la pretensión de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, demandamos a la persona jurídica "Construcciones S.A", con los datos expuestos en el punto anterior.

III.FUNDAMENTOS DE HECHO:

3.1. HECHOS QUE SUSTENTA LA PRETENSIÓN DE OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

3.1.1. Señor juez, en fecha 22 de agosto del año 2010, mediante escritura pública, la parte demandada -empresa "Construcciones S.A."-, nos vendió un terreno de 300.00 m2., ubicado en Av. Prolongación S/N,

distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, por el precio de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS), el



mismo que lo cancelamos mediante cheque de gerencia a la firma de dicha escritura.

3.1.2. El predio materia de transferencia formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m2., siendo ello así, las partes -demandante y la constructora- acordamos que la entrega - perfeccionamiento del contrato de compra venta- se produciría luego de que la demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión.

3.2. HECHOS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN DE NULIDAD ACTO JURÍDICO DE LA SEGUNDA COMPRA VENTA, POR LA CAUSAL DE IMPOSIBILIDAD JURÍDICA.

3.2.1 Posteriormente, el 22 de febrero del año 2011, luego seis meses transcurridos desde la celebración de la primera compra venta, el nuevo gerente de la empresa demandada, una vez que logró la subdivisión e independización del terreno -materia de Litis-, desconoció el contrato que suscribimos con su representada, en donde sostuvo tener problemas de tipo financiero, por lo que de manera unilateral y sin consultarnos, decidió transferir el mismo lote a la persona de ~~XXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ -litisconsorte pasivo-, por el precio de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), a efecto de superar los problemas de la empresa y continuar operando en forma regular.

3.3. HECHOS PARALELOS Y AGOTAMIENTO DE VIA PREVIA

3.3.1. No obstante ello, el asesor legal de la empresa demandada “Construcciones S.A.”, nos remitió una carta notarial con fecha 23 de febrero del año 2011, mediante la cual se nos comunicó la resolución de forma unilateral de contrato, alegando de manera injustificada y arbitraria la imposibilidad de cumplir con la entrega del terreno debido a la transferencia a tercera persona.

3.5. Finalmente, debemos mencionar que hemos agotado los mecanismos de vía previa para acudir a vuestra judicatura, toda vez



que con fecha 05 de marzo del año 2011, invitamos a la demanda, a conciliar respecto al cumplimiento de contrato que celebramos con fecha 22 de agosto del 2010, a la misma, que estando debidamente noticiada, la demandada no concurrió a dicha invitación, frustrando la instalación y celebración de la audiencia.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

4.1.- DEL CÓDIGO CIVIL CON RELACIÓN A LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO POR LA CAUSAL DE OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE:

Solicitamos a su despacho, la aplicación del artículo 140° del Código Civil, que prevé la figura jurídica del acto jurídico, como también sus elementos de validez, ello en razón, a que el segundo acto celebrado entre la empresa demandada y el litisconsorte pasivo, carece de posibilidad jurídica, toda vez, que el bien materia de transferencia, ya había sido vendido a mi persona con anterioridad.

La aplicación del artículo 2001° inciso 1) del Código Civil, que establece el plazo prescriptivo para solicitar la nulidad, teniendo en cuenta ello, no encontramos dentro del plazo facultado por la ley para ejercitar dicha acción, pues a la fecha no ha transcurrido tiempo superior a los 10 años.

De igual forma, solicitamos la aplicación del artículo 219° inciso 3) que establece la causal de nulidad de acto jurídico, cuando el objeto sea jurídicamente imposible, pues la segunda compra venta realizada, se efectuó sobre un bien mueble imposible de transferencia, toda vez, que el bien ya me pertenecía.

Aunado a ello, solicitamos la aplicación del artículo 225° del Código Civil, que establece la diferenciación entre acto y documento, siendo ello así, se solicita la nulidad tanto de ambos.

4.2.- DEL CÓDIGO CIVIL CON RELACIÓN A LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA.



Fundamos dicha pretensión, amparándonos en el artículo 1353° del Código Civil, que establece que todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, pues debe deberá de prevalecer lo pactado entre las partes.

Asimismo solicitamos la aplicación del artículo 1361° del CC, que establece la obligatoriedad en el cumplimiento de los contratos, pues como ya se manifestó, entre el demandante y mi persona surgió un acto jurídico válido que le obligaba a cumplir con la entrega del bien materia de transferencia, lo cual no fue realizado, incumpliendo de esa forma con su obligación.

De igual forma, solicitamos a su despacho, la aplicación del artículo VII del título preliminar.

V. MONTO DEL PETITORIO:

5.1. Con relación a la pretensión de nulidad de acto jurídico, el monto del petitorio no es posible de ser cuantificable.

5.2. Con relación a la pretensión de cumplimiento de contrato de compra venta, el monto del petitorio asciende a los \$ 70,000.00 (Setenta mil dólares americanos), que es lo relacionado al precio pagado por el objeto del contrato –terreno-.

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

7.1.- Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre la empresa demandada y la que suscribe, ello con fecha 22 de agosto del 2010.

7.2.- Solicitamos que se notifique al Banco del Crédito del Perú (San Juan de Dios N° 123, distrito, provincia y departamento de Arequipa) para que exhiba el Cheque con el Número de Serie 1234567890.

7.3.- Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A., con la que acreditamos que la demandada resolvió el contrato de forma unilateral, incumpliendo su obligación



VII. ANEXOS

- 1A. Copia certificada del DNI del recurrente.
- 1B. Original de invitación a conciliar que se realizó con relación a la pretensión de cumplimiento de contrato.
- 1C. Original del acta de inconcurrencia a la audiencia de conciliación.
- 1D. Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública
- 1E. Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A.
- 1F. Tasa Judicial por ofrecimientos de prueba y por concepto de notificación

Por lo expuesto:

Sírvase Ud. Señor Juez, tener por interpuesta y admitida la presente demanda declarándose fundada en su oportunidad.

Arequipa, 27 de abril de 2020

ABOGADOS

Alexandra Falla Pinto CAA 8493
Ramos

Allison Andía Mendoza CAA 4896

Alexandra Pullchz Sanchez CAA 4780

Christian Lopez Arana CAA 1474

Kesner Salazar Franco CAA 9733

DEMANDANTE

~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~

DNI ~~XXXXXXXX~~



1.B.

CENTRO DE CONCILIACIÓN “SÍ A LA PAZ Y NO A LA GUERRA”

*Autorizado su funcionamiento por Resolución 0003-2001-MJ
Dirección y teléfono: Calle Las Papitas 104 A- Interior 3er Piso oficina 301*

EXP. N° 001

CONSTANCIA DE ASISTENCIA E INVITACIÓN PARA CONCILIAR

En la ciudad de **AREQUIPA** siendo las 14:00 horas del día 06 del mes de **ABRIL** del año 2010 ante mi **JUAN PEREZ PEREZ**, en mi calidad de Conciliador debidamente acreditado por el Ministerio de Justicia, mediante Registro N° **2894894** en virtud de la cual, presentó su solicitud de conciliación don/ña ~~MANUEL GONZALEZ SANCHEZ~~, a efectos de llegar a un acuerdo conciliatorio con don/ña **REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA "CONSTRUCCIONES S.A."**, siendo la(s) materia(s) a Conciliar: **ENTREGA DEL TERRENO OBJETO DE COMPRA VENTA- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN**
ASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Siendo las 14:00 horas del día 06 del mes de **ABRIL** del año 2020 y luego de hacer los llamados respectivos solo se verificó la presencia de:

~~MANUEL GONZALEZ SANCHEZ~~

Habiendo no asistido el (los) señor(a)(es):
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA "CONSTRUCCIONES S.A.",

SE SEÑALA NUEVA FECHA PARA LA REALIZACIÓN DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:

De conformidad con lo señalado por la Ley de Conciliación N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070 y el Decreto Supremo N° 014-2008-JUS - Reglamento de la Ley de Conciliación, se convoca a una nueva sesión para la realización de la audiencia de conciliación para el día **30** del **ABRIL** de **2020** a horas **14:00**, en las instalaciones del Centro de Conciliación **SÍ A LA PAZ NO A LA GUERRA** ubicado en *Calle Las Papitas 104 A- Interior 3er Piso oficina 301*, dándose por notificada la parte asistente.

CONCILIADOR

PARTE ASISTENTE

1.C

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 0120-2011



En la ciudad de Arequipa, distrito, provincia y departamento de Arequipa, siendo las 10:30 horas del día 05 del mes de marzo del año 2011, ante mi FÉLIX SANTOS CHOCANO, identificado con documento nacional de identidad N° 29213431, en mi calidad de conciliador extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 11122 y registro N° 5469, se presentaron don ~~MANUEL JESÚS GUADALUPE RAMOS~~ identificado con DNI. 83745839, con domicilio real en URB. Los Ángeles Calle San Vicente 124 del distrito de Cayma Provincia y Departamento de Arequipa, con el objeto que les asista en la solución de su conflicto con la empresa "Construcciones S.A.", representada por su asesor legal, abog. Carlos Romero Peralta, con DNI N°. 7193042, y con domicilio legal en calle Las orquídeas B-11, Cercado de Arequipa, quienes se presentaron en mérito a invitaciones que se les dejó en sus domicilios.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la audiencia de conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera, el día 03 de marzo de 2011 a horas 14:30, habiendo asistido a ésta la parte solicitante don ~~MANUEL JESÚS GUADALUPE RAMOS~~, habiendo NO asistido la parte invitada la empresa "Construcciones S.A.", representada por su asesor legal, ~~abog. Carlos Romero Peralta~~, y la segunda, a las 14:30 horas del día 04 del mes de marzo del año 2011, habiendo asistido a ésta la parte solicitante don ~~MANUEL JESÚS GUADALUPE RAMOS~~, habiendo NO asistido la parte invitada la empresa "Construcciones S.A.". Se deja constancia de la asistencia de la parte solicitante don ~~MANUEL JESÚS GUADALUPE RAMOS~~.

Por esta razón se extiende la presente Acta N° 0120-2011, dejando expresa constancia que la conciliación no pudo realizarse por este hecho.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD (se acompaña copia de la solicitud).

1. En fecha 22 de agosto del año 2010, mediante escritura pública, la parte demandada -empresa "Construcciones S.A."-, nos vendió un terreno de 300.00 m²., por el precio de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS), el mismo que lo cancelamos mediante cheque de gerencia a la firma de la escritura, el cual se le adjunta a la presente.
2. El predio materia de transferencia formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m²., siendo ello así, las partes -demandante y demandado- acordamos que la entrega se produciría luego de que la empresa demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión.
3. Posteriormente, el 22 de febrero del año 2011, luego seis meses transcurridos, el nuevo gerente de la empresa demandada, una vez que logró la subdivisión e independización del terreno que adquirió, desconoció el contrato que suscribimos con su representada, en donde sostuvo tener problemas de tipo financiero, por lo que de manera unilateral y sin consultarnos, decidió transferir el mismo lote a la persona de ~~PABLO PARRA~~, por el precio de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), a efecto de superar los problemas de la empresa y continuar operando en forma regular.
4. No obstante ello, el asesor legal de la empresa demandada "Construcciones S.A.", nos remitió una carta notarial con fecha 23 de febrero del año 2011 en donde nos comunicó la resolución de forma unilateral de contrato, alegando de manera injustificada y arbitraria la imposibilidad de cumplir con la entrega del terreno debido a la transferencia a tercera persona.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS.

La NULIDAD DE ACTO JURÍDICO -por objeto jurídicamente imposible y falta de manifestación de voluntad- y como pretensiones accesorias las de NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE AL



ACTO JURÍDICO NULO -segunda compraventa-, EL PAGO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS, ascendente al monto de S/. 250,00.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SOLES PERUANOS).

~~MANUEL JESUS GUARALUPE RAMOS~~

~~DNI N° 80745130x~~

~~FELIX SANTOS CHOCANO~~

~~CAA N° 5009x~~

1.D

SERIE A – N° 0430537



ASIMISMO, LAS PARTES DECLARAN QUE LA COMPRENDE EL TERRENO CON SUS USOS, COSTUMBRES Y TODO POR CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE NO OBSTANTE ELLO, LAS PARTES HACEN RENUNCIA EXPRESA A CUALQUIER RECLAMACIÓN EN RELACIÓN A LAS DIFERENCIAS QUE PUDIERAN DETECTARSE RESPECTO A SUS EXTENSIONES Y CUALQUIER OTRO ASUNTO, HACIÉNDOSE MUTUA Y RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER DIFERENCIA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 1577 DEL CÓDIGO CIVIL.-----

~~INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS, QUE DEBERÁN POR CUENTA DEL COMPRADOR REALIZAR LAS REFERIDAS INSTALACIONES SI LO CONSIDERA CONVENIENTE.-----~~

TERCERO. - QUE, EN EL PRESENTE ACTO EL COMPRADOR MANIFIESTA QUE ADQUIRIRÁ EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN EL ACÁPITE SEGUNDO DE EL VENDEDOR POR EL VALOR DE 70,000.00 USD (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS) MONTO QUE MANIFIESTA EL COMPRADOR, SERÁ CANCELADO MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA A LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA, POR EL CONCEPTO DEL INMUEBLE Y, EN CONSECUENCIA, CON ÉL LOS DERECHOS DE DOMINIO, POSESIÓN, USO, GOCE Y DEMÁS DERECHOS REALES Y PERSONALES QUE SOBRE EL INMUEBLE VENDIDO LE CORRESPONDEN. DICHO MONTO HA SIDO PAGADO ÍNTEGRAMENTE A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, A ENTERA SATISFACCIÓN DE EL VENDEDOR.-----

El Notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento

LAS PARTES DECLARAN QUE EXISTE JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL INMUEBLE ENAJENADO, HACIÉNDOSE, SIN EMBARGO, MUTUA GRACIA Y RECÍPROCA DONACIÓN DE CUALQUIER EXCESO O DIFERENCIA QUE PUDIERA EXISTIR Y QUE AHORA NO PERCIBEN, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE.-----

CUARTO. - QUE, POR SOLICITUD DE EL VENDEDOR Y POR ACUERDO DE EL COMPRADOR, LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE SE HA DE PRODUCIR UNA VEZ LA SUBDIVISIÓN Y E INDEPENDIZACIÓN DEL TERRENO, SIENDO QUE, SEGÚN HACE PRECISIÓN EL VENDEDOR, EL INMUEBLE ES PARTE DE UN LOTE MATRIZ DE EXTENSIÓN 5,000.00 M2 (CINCO MIL METROS CUADRADOS).-----

QUINTO. - QUE, NI EL COMPRADOR NI EL VENDEDOR HACEN MENCIÓN EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA NI DEL DÍA, NI DEL MES NI DEL AÑO EN QUE ESTA ENTREGA HA DE PRODUCIRSE, SIENDO EL ÚNICO CRITERIO PARA LA ENTREGA LA CONSECUENTE SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIÓN DEL TERRENO;

SEXTO. - QUE, EN CONSECUENCIA, NO SE DA POR ENTREGADO AUN EL BIEN INMUEBLE CON LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, MAS SI LA CONSTA LA PROMESA DE LA ENTREGA A FUTURO DE ÉSTE UNA VEZ PRODUCIDA LA CONDICIÓN DETALLADA EN EL APARTADO CUARTO DE LA PRESENTE ESCRITURA;-----

SEPTIMO. - SERÁN DE CUENTA DE EL COMPRADOR EL PAGO DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE ORIGINE ESTA MINUTA, INCLUYENDO UN TESTIMONIO PARA EL VENDEDOR, EL QUE DEBERÁ SER ENTREGADO A ÉSTA EN UN PLAZO NO MAYOR DE 30 (TREINTA) DÍAS NATURALES DE SUSCRITO EL CONTRATO. LAS PARTES ACUERDAN QUE TODO TRÁMITE DE INDEPENDIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN Y TODO GASTO DE ÍNDOLE NOTARIAL Y REGISTRAL, ASÍ COMO EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA O DE CUALQUIER OTRO TRIBUTOS, CORREN POR CUENTA Y CARGO DE EL COMPRADOR.-----

OCTAVO. - LAS PARTES SEÑALAN SUS DOMICILIOS EN LOS LUGARES INDICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. CUALQUIER COMUNICACIÓN O NOTIFICACIÓN DEBERÁ SER CURSADA A DICHS



DOMICILIOS POR ESCRITO. EN CASO DE CAMBIO DE DOMICILIO, PARA QUE EL MISMO TENGA EFECTO Y VALIDEZ LEGAL, DEBERÁ COMUNICARSE A LA OTRA PARTE POR ESCRITO CON CARGO O CONSTANCIA DE RECEPCIÓN, Y A LA MAYOR BREVEDAD POSIBLE.

EN CASO CONTRARIO, CUALQUIER COMUNICACIÓN HECHA AL ANTERIOR DOMICILIO SE ENTENDERÁ VÁLIDAMENTE EFECTUADA Y SURTIRÁ PLENOS EFECTOS LEGALES.

NOVENO. - EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE

DISPOSICIONES DE LAS CÉDULAS EN YA DE ESTAS BARRAS DE PUNTAS

DECIMO. -LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE ACTO JURÍDICO HAN OBRADO CON ENTERA LIBERTAD, CAPACIDAD Y SUFICIENTE CONOCIMIENTO DE SUS DERECHOS Y QUE EN DICHA CELEBRACIÓN NO HA MEDIADO CAUSAL O VICIO ALGUNO DE LA VOLUNTAD QUE PUDIERA INVALIDARLO.

SÍRVASE USTED, SEÑOR NOTARIO, INSERTAR LAS CLÁUSULAS DE LEY Y REMITIR LOS PARTES CORRESPONDIENTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA SU INSCRIPCIÓN. AREQUIPA, PRIMERO DE MARZO DEL 2009 FIRMADO POR DON CARLOS ROMERO PERALTA. - FIRMADO DON MANUEL JESUS GUADALUPE RAMOS

CONCLUSIÓN. - INSTRUIDOS LOS OTORGANTES DE LOS ALCANCES DEL PRESENTE INSTRUMENTOS, SE RATIFICARON Y FIRMARON. DOY FE. INICIADA A PS. 2284 Y CONCLUYE A PS. 2285 V, DOY FE.

El Notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DNI XXXXX

REPRESENTANTE LEGAL

“CONSTRUCCIONES S.A”

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DNI. XXXXXX

CERTIFICO : La Autenticidad de la firma de: _____
Identificado con: _____
Se certifica la firma mas no el contenido, doy fe.
Arequipa, _____

CERTIFICO : La Autenticidad de la firma de: _____
Identificado con: _____
Se certifica la firma mas no el contenido, doy fe.
Arequipa, _____

CERTIFICO: QUE ESTAS COPIAS CONSTAN DE FOLIOS SON FIELA LOS ORIGINALES QUE TUVE A LA VISTA, DOY FE.
AREQUIPA, _____

1.E

| | | | |
|--|---|--|---|
|  | <u>Arequipa</u> Lugar | <u>22 / 08 / 2010</u> Día / Mes / Año | \$ 70,000.00 |
| 12345678 9 | 001 | 123 | 1234567890 23 |
| Páguese a la orden de Construcciones S.A. | | | |
| Setenta mil dolares americanos | | | |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DNI. 8676179 | |  Firma(S) _____ Nombre(S) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | |
| <small>No escribir ni firmar debajo de esta línea, espacio reservado para los datos electrónicos</small> | | | |
|  N° 12345678 |  001 123 |  1234567890 |  12345678901 |



1.F

CARTA NOTARIAL

Señor:

MANUEL JESUS GUADALUPE RAMOS

URB. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Los Angeles Calle San Vicente 724 del Distrito de Cayma Provincia y Departamento de Arequipa.

Presente. –

Asunto: Notifico Resolución Total de contrato de compra venta por imposibilidad de cumplir con su entrega

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted, **EN USO DE LA VÍA NOTARIAL**, con la finalidad de darle a conocer la **RESOLUCIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** celebrado con fecha 22 de agosto de 2010, del terreno de 300.00 m2 ubicado en la Urbanización San Isidro Avenida principal N° 1 Distrito de la Joya, Provincia de Arequipa. El predio vendido formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m2.

Que, mediante contrato de compra venta la empresa Constructora S.A. se comprometió a transferir dicho terreno una vez se produzca la subdivisión e independización del terreno.

En consecuencia debido a los problemas financieros de la empresa Constructora S.A. y a fin de superar estos y la posibilidad de seguir operando en el mercado de manera regular, es que se vio en la obligación de transferir el terreno de 300.00 m2 ubicado en la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Urbanización San Isidro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Avenida principal N° 1 Distrito de la Joya, Provincia de Arequipa a un tercero resolviendo de manera total el contrato. Por lo que **DAMOS POR RESUELTO EN TODOS SUS EXTREMOS Y DE MODO IRREVOCABLE Y DEFINITIVO EL CONTRATO DE COMPRA – VENTA** del terreno de 300.00 m2 ubicado en la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Urbanización San Isidro Avenida principal N° 1 Distrito de la Joya, Provincia de Arequipa.

Atentamente,

Arequipa, 23 de Febrero de 2011



~~XXXXXXXXXXXX~~

~~DNI N° 7136425X~~

Asesor Legal de Constructora S.A.

1.G





CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

PODER JUDICIAL

N° EXPEDIENTE: 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
 MATERIA : NULIDAD DE ACTO
 JURÍDICO
 JUEZ : CÉSAR HIDALGO
 SALINAS
 ESPECIALISTA : MARIO VALVERDE
 SALAS
 DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A
 DEMANDANTE : ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

RESOLUCIÓN N° 01-2020

Arequipa, dos mil veinte
 abril veintiuno. -

VISTOS: la pretensión principal de **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO POR OBJETO JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA**, presentada por ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con los anexos adjuntados, teniendo en cuenta la carga procesal que viene soportando este Juzgado;

Y, CONSIDERANDO:

PRIMERO. – Juicios de Procedibilidad: A) **De la Jurisdicción y Competencia.-** La pretensión deducida es de orden civil, por lo que en virtud del artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial este juzgado es competente por razón de materia, adicionalmente a esto, el domicilio del demandado se encuentra dentro de la circunscripción territorial sobre la cual ejerce jurisdicción este despacho, verificando así el elemento territorial; por lo que siendo así, se verifica el presente presupuesto procesal de la competencia de este juzgado. B) **De la oponibilidad objetiva.** - De los fundamentos fácticos de la pretensión, así como del petitorio, se desprende que el recurrente peticiona providencia jurisdiccional de tutela, respecto de la pretensión de nulidad de acto jurídico como pretensión principal y en forma acumulativa y accesoria el pago de una indemnización por daños y perjuicios; y a su vez el pago de costas y costos. C) **De la oponibilidad subjetiva.** - Que la pretensión es deducida por ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ anexando su documento nacional de identidad en virtud de su derecho, se advierte que el recurrente tiene capacidad de ejercicio por tanto capacidad procesal, en conformidad con el artículo 42 del Código Civil y el artículo 57 del Código Procesal Civil. **Respecto a la legitimidad para obrar activa**, de los hechos expuestos se advierte que el accionante ostenta posición habilitante para peticionar la nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible y falta de manifestación de voluntad solicitada en el petitorio de la demanda. **Respecto a la legitimidad pasiva**, de los hechos expuestos y anexos adjuntados se vislumbra, razonablemente, que el demandado se encuentra en la posición habilitante, pasiva establecida en el artículo antes citado y en virtud del principio de tracto sucesivo antes expuesto corresponde declarar la existencia de legitimidad pasiva de la demandada. Asimismo, con relación al **interés para obrar**, del análisis de la pretensión deducida se aprecia que el estado de



Exp. : 10548 – 2020
 Especialista : Talavera Salas
 Cuaderno : Principal
 Escrito : 01
 Sumilla : Apersonamiento y
 Contestación de demanda

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE DE JUSTICIA DE AREQUIPA

~~RABLOX PAZ GUZMAN~~, con DNI ~~XXXXXXXXXXXX~~
 domiciliado en ~~Avenida Victor Andres Ballesteros~~
~~20~~ distrito de Yanahuara, provincia y
 departamento de Arequipa con domicilio procesal
 en ~~Calle Rivero N° 102~~, del distrito de Mariano
 Melgar de la provincia y departamento de
 Arequipa, con Casilla Electrónica N° ~~8493~~ y con
 Casilla judicial N° ~~894~~, a usted digo:

I. PETITORIO. -

Que, Dentro del plazo de Ley recurro ante vuestro Despacho a efectos de Contestar la Demanda de Nulidad de Acto Jurídico por la causal de objeto jurídicamente imposible, interpuesta contra mi persona, solicitando se sirva declararla Infundada en su oportunidad, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho que pasaré a exponer

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE CADA UNO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

2.1 Desconozco que se haya realizado la venta del terreno en cuestión de fecha 22 de agosto del 2010 y que se haya realizado un pago de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS) por la venta.



- 2.2 Desconozco que las partes ya tenían un acuerdo previo para la entrega el terreno una vez que este logre la independización y subdivisión.
- 2.3 Es verdad que celebre un contrato con la empresa Construcciones S.A de fecha 22 de febrero de 2011 por el monto de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), pero tenía desconocimiento que esta atravesaba problemas financieros, por ende, también desconocía que este terreno ya ha sido vendido con anterioridad.
- 2.4 Al no tener conocimiento de una primera venta de este terreno, el contrato que celebre con la empresa Construcciones S.A lo adquirí de buena fe, toda vez que no conozco a la parte demandante mucho menos conozco al antiguo representante legal de la empresa Construcciones S.A. Por ser falso que conozco al demandante en lo personal, así como en su supuesta calidad de propietarios. Cabe resaltar que recién conocí de la existencia del demandante a partir del 28 de abril de 2020.
- 2.5 Tenía desconocimiento que posterior a la compra del terreno que adquirí, se haya enviado una carta notarial al demandante resolviendo de forma unilateral el contrato que este adquirió primero, así mismo como niego conocer la invitación de conciliación respecto al cumplimiento del contrato entre la empresa Construcciones S.A. y el demandante

III. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEFENSA

3.1. SOBRE LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO:

3.1.1. Primero: Que, conforme he señalado, he adquirido de buena fe la propiedad (terreno) del inmueble materia del presente proceso ubicado en Av. ~~XXXXXXXXXX~~ distrito de Sachaca, de quien en RRPP aparecía con facultades para otorgarlo, desconociendo cualquier realidad diferente a la que aparece en RRPP. Buena fe no solo registral, sino negocial.

3.1.2. Segundo: Que, conforme he señalado, mi persona no conoce en lo personal al demandante, ni mucho menos lo conozco como supuesto "propietario" del bien inmueble que he adquirido y solo he tomado



conocimiento de su existencia a raíz de los hechos suscitados con fecha 28 de abril de 2020.

3.1.3. Tercero: Que, conforme he señalado, he tomado conocimiento de la venta del terreno ubicado en Av. ~~XXXXXXXXXX~~ distrito de Sachaca materia del presente proceso mediante la demanda entablada por el demandante, en base a la buena de fe la información proporcionada por RRPP, desconociendo cualquier realidad distinta o diferente a la que aparece hasta la fecha inscrita en RRPP.

3.1.4. Cuarto: Consecuentemente, conforme he señalado, he adquirido de buena fe la propiedad del inmueble materia de litis, por lo que, conforme al Código Civil, mantengo la adquisición de este, no pudiendo afectarse mi legítimo derecho de propiedad adquirido de buena fe.

3.1.8. Octavo: En este sentido, lo que se puede observar la existencia de terceros de buena fe que están adquiriendo la propiedad del bien, a los cuales no se les puede afectar en su derecho de propiedad adquirido de buena fe, debiendo mantenerse la inscripción a su favor, así se anule la de uno de los anteriores adquirentes.

3.2. SOBRE LA PRETENSIÓN DE ENTREGA DE BIEN INMUEBLE

3.2.1. Que siendo infundada la demanda de nulidad de acto jurídico por la causal de objeto jurídicamente imposible, deviene también en infundada la pretensión de cumplimiento del bien inmueble del demandante, no siendo esta procedente por ser nuestra adquisición válida y de buena fe negocial y registral.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

* Art. 1361: Norma que establece que los contratos son obligatorios cuando se haya expresado en ellos, por lo que la declaración expresado en el contrato es voluntad de ambas partes.

* Art. 1362: Norma que establece el contrato que se negoció de buena fe y que se perfecciono con la voluntad de las partes.

* Art. 2014: Normas que establecen el principio de buena fe registral en el cual están amparados nuestra transferencia de propiedad legítima, por lo que nuestra transferencia se debe de mantener así de anule la de algún adquirente que nos preceda.



4.1. Código Procesal Civil

* Arts. 442 y siguientes: Normas sobre los requisitos para la contestación de la demanda, así como los plazos de la misma de acuerdo al tipo de procedimiento, los cuales se cumplen en el presente caso.

V. MEDIOS PROBATORIOS

4.1. Contrato de compra venta celebrado con la empresa Construcciones S.A. de fecha 27 de febrero de 2011 con el objeto de acreditar la existencia de una compraventa a favor del demandado.

VI. ANEXOS. -

1-A Copia simple de Documento Nacional de Identidad

1-B Copia legalizada del contrato de compraventa de fecha 27 de febrero de 2011

Por lo expuesto:

Pido a usted tener presente mi contestación.

Arequipa, Yanahuara 28 de abril de 2020

DEMANDADO

~~XXXXXXXXXX~~

DNI N° ~~XXXXXXXX~~

ABOGADO

Carlos Paredes Zuñiga CAA 8292



PODER JUDICIAL DEL PERU CORTE SUPERIOR DE
JUSTICIA AREQUIPA
Plaza España s/n Cercado Arequipa

CEDULAELECTRONICA

27/04/2020 12:45:20

Pag 1 de 1

Número de Digitalización
0000707216-2020-ANX-SP-CI



420160337662012029830401132000S02

NOTIFICACION N°33881-2020-JR-CI

| | | | |
|------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| EXPEDIENTE | 10548-2020-0-0512-JR-FC-02 | JUZGADO | 2° JUZGADO CIVIL |
| JUEZ | VICTOR SALAS MENDOZA | ESPECIALISTA LEGAL | JUAN TALAVERA SALAS |
| MATERIA | NULIDAD DE ACTO JURIDICO | | |

DEMANDANTE : **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
: MANUEL JESUS CORDALUPE RAMOS

DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A

DESTINATARIO CONSTRUCCIONES S.A

DIRECCION : **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
CALLE LAS ORQUIDEAS B 11- AREQUIPA

Se adjunta Resolucion U N O de fecha 26/04/2020 a Fjs : 3

ANEXANDO LO SIGUIENTE:

COPIA DE RES.01

27 DE ABRIL DE 2020

CON FECHA _____ a horas
_____ me constituí en el domicilio del destinatario requiriendo su persona
y respondió una persona que dijo llamarse _____ quien se
identificó con el documento _____ número
_____ a quien procedí a entregarle la copia de la siguiente
notificación y enterado del contenido firmó esta original

NOTIFICADOR

RECEPTOR
DNI:



Exp. : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
Especialista : Talavera Salas
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumilla : Apersonamiento y Contestación

**SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL
DE AREQUIPA**

CONSTRUCCIONES S.A., con N° de Registro de Personas Jurídicas partida número 3984, con domicilio real en Avenida ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, distrito de Cercado, con domicilio procesal en ~~XXXXXXXXXXXX~~, distrito de Yanahuara; con casilla electrónica N° 5550 y casilla judicial N° ~~XXX~~, a usted digo:

I. PETITORIO. –

Que, se declare **INFUNDADA** la demanda interpuesta por el señor ~~XXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con expresa condena de costos y costas que deberá pagar el demandante.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

1. Con fecha 22 de agosto del año 2010, mediante escritura pública, “Construcciones S.A.”, importante y reconocida empresa en el rubro de la construcción a nivel regional, vendimos al demandante un terreno de 300.00 m2., ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, por el precio de US \$70,000.00, (SETENTA MIL



DÓLARES AMERICANOS), monto que nos fue cancelado efectivamente mediante un cheque de gerencia.

2. El predio materia de la compra venta formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m2., siendo ello así, acordamos que la entrega, y con ésta la perfección de la compra- venta, se produciría luego de que la demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión, hecho el cual consta efectivamente en la escritura pública mencionada.
3. Con fecha 20 de septiembre del 2010, tras haber entrado en un proceso de crisis económica dentro de la empresa, nos vimos en la decisión de vender el predio del demandado al señor ~~XXXXXXXXXXXXXX~~, esto para generar capital para continuar con nuestras operaciones en la región. Al respecto, cabe mencionar que no se vendió sólo el predio del demandado, sino todos los predios parte del lote matriz, y que con todos los dueños se logró un acuerdo de tipo económico por la indefectible venta de sus terrenos por esta razón de urgencia.
4. Con fecha 22 de septiembre del 2010, se comunica mediante la Carta Notarial 1 se cumplió con comunicar al demandante que, siendo que nuestra empresa sufrió una serie de problemas económicos, necesitábamos resolver su contrato por la imposibilidad de cumplir la entrega del bien pactado. En esta comunicación se ofrecía la opción de la devolución del total de dinero pagado por el terreno a cambio de que el demandado consienta la resolución del contrato.
5. Dicha Carta Notarial 1 fue efectivamente notificada al domicilio del demandante que figura en su DNI, siendo que quien recepciona en primer lugar ésta es la esposa del demandante, señalando que el demandante se encontraba de viaje, y que, en tanto, ella se encontraba autorizada para recepcionar todos los documentos de su correspondencia.
6. Al no recibir respuesta alguna por parte del demandante durante el plazo de un mes, el 22 de octubre del 2010 cumplimos con volver a notificar al demandado



mediante carta notarial (Carta 2) sobre esta situación y la inminente necesidad de resolver el contrato, carta que fue nuevamente efectivamente notificada al domicilio del demandado por la esposa de éste, alegando que él nuevamente se encontraba de viaje y que ella le haría saber de esta carta.

7. Con fecha 22 de diciembre del 2010 se vuelve a notificar al demandado mediante una tercera Carta Notarial (Carta Notarial 3) en la cual, por falta de alguna respuesta de su parte, le damos un ultimátum para resolver voluntariamente el contrato, especificando que, si no resolvía él por su cuenta, se procedería a resolver el contrato de manera unilateral.
8. Con fecha 22 de febrero del 2011, se comunica mediante Carta Notarial (Carta Notarial 4) la resolución de manera unilateral por parte de nuestra empresa del contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 22 de agosto del 2010.
9. Con fecha 30 de abril del 2020 fuimos notificados con la demanda del demandado, la cual, evidentemente carece de sustento por no haber acreditado efectivamente porque invoca un derecho invoca sin sustentar la pretensión.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS EXPUESTOS. -

Que, respecto a los hechos imputados, tengo que manifestar lo siguiente:

1. SOBRE EL PUNTO 3.1.1.- es cierto.
2. SOBRE EL PUNTO 3.1.2.- es cierto.
3. SOBRE EL PUNTO 3.2.1.- Es falso en la siguiente medida:

3.1. El demandado señala textualmente, según se aprecia en la demanda, que:

“(el demandado) una vez que logró la subdivisión e independización del terreno –materia de Litis-, desconoció el contrato que suscribimos con su representada, en donde sostuvo tener problemas de tipo financiero, por lo que de manera unilateral y sin consultarnos, decidió transferir el mismo lote a la persona de ~~XXXXXXXXXXXX~~–litisconsorte pasivo-, por el precio de US



\$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), a efecto de superar los problemas de la empresa y continuar operando en forma regular.”

3.2. Al respecto, si bien es cierto que resolvimos el contrato mediante carta

Notarial adjunta como medio probatorio del demandante, en la presente

contestación de demanda cumpliremos con mostrar comunicaciones anteriores en las cuales se cumplió con comunicar al demandante que,

siendo que nuestra empresa sufrió una serie de problemas económicos,

necesitábamos resolver su contrato por la imposibilidad de cumplir la

entrega del bien pactado.

3.3. En las comunicaciones se ofrecía la opción de la devolución del total de

dinero pagado a cambio de que el demandado consienta la resolución del

contrato.

3.4. Estas comunicaciones anteriores a la comunicación final fueron realizadas

en 3 ocasiones: el 22 de septiembre del 2010 (Carta Notarial 1), el 22 de

octubre del 2010 (Carta 2) y el 22 de diciembre del 2010 (Carta 3).

3.5. En la Carta 3, se da al demandante un ultimátum para resolver

voluntariamente el contrato, siendo que, si no resolvía él por su cuenta, se

procedería a resolver el contrato de manera unilateral, lo cual se concretó en

la Carta Notarial N° 4 de fecha 22 de febrero del 2011.

3.6. Cabe mencionar que todas las cartas notariales en mención cuentan con el

cargo firmado por la esposa del demandado, dado que, las 4 veces que fue

notificado, la esposa del demandado señaló que se encontraba de viaje y

que ella estaba, en su calidad de cónyuge, autorizada para firmar estas

comunicaciones, de lo cual se deduce que tenía conocimiento de las

presentes.

4. Sobre el punto 3.3.1.- es FALSO de acuerdo a lo señalado en el punto anterior.

5. Sobre el punto 3.5.- es FALSO que hayamos sido notificados dado que, como deducimos del medio probatorio presentado por el demandante, dichas invitaciones



fueron enviadas a la dirección anterior de nuestra empresa, lo cual, fue incluso comunicado en las cartas anteriores a la última materia del caso.

IV. RECONOCIMIENTO Y NEGACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS. -

1. Reconocemos el medio de prueba consistente en la Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre el demandante y nuestra empresa.
2. Reconocemos el medio de prueba consistente en la Solicitud al Banco del Crédito del Perú (San Juan de Dios N° 123, distrito, provincia y departamento de Arequipa) para que exhiba el Cheque con el Número de Serie 1234567890.
3. Reconocemos el medio de prueba consistente en la Carta Notarial n° 4 enviado por nuestra empresa Constructora S.A.

V. EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA DEFENSA. -

1. Señor juez, consideramos que lo pretendido por el demandante no es amparado por el derecho ya que, concretamente, se cumplió con comunicar a su persona que iba a procederse a la resolución del contrato materia de la demanda, y que, por razones que desconocemos, ignoró todos nuestros intentos mediante cartas notariales de llegar a un acuerdo.
2. Esto entonces supone que no se han agotado las vías administrativas correspondientes de acuerdo a lo señalado en el artículo 446° del Código Procesal Civil Vigente, al que se ciñe este proceso.
3. En relación a lo anterior, su despacho debe verificar que los intentos de comunicación con el demandante son reales y ciertos, y han sido debidamente notificados, por lo que pedimos a su Judicatura desestimar la demanda interpuesta en nuestra contra.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO. –



1. El Artículo I Del título preliminar del Código Procesal Civil vigente señala respecto al Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva:

“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.”

Así, cumplimos con hacer uso de nuestro derecho de defensa de nuestros derechos e intereses ante esta demanda, dentro de lo circunscrito por ley.

2. Sobre la libertad contractual, el Artículo 1354° del Código Civil señala:
“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo. “

Es en esta libertad contractual que nos amparamos, ya que nuestra necesidad de resolver el contrato no es contraria a la norma imperativa porque se propone una solución justa para la parte, estando incluido esto dentro de la libertad contractual.

3. El Artículo 1374° del Código Civil respecto al conocimiento y contratación entre ausentes señala:

“La oferta, su revocación, la aceptación y cualquier otra declaración contractual dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que este pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla. Si se realiza a través de medios electrónicos, ópticos u otro análogo, se presumirá la recepción de la declaración contractual, cuando el remitente reciba el acuse de recibo.”

Nos amparamos en este artículo para probar que el demandante conocía de la necesidad nuestra de resolver el contrato al haber sido notificado a la dirección de éste con las pertinentes cartas notariales, siendo que por razones que desconocemos no se pronuncia sino hasta el momento de nosotros resolver el contrato por la necesidad extrema en la que nos encontrábamos.



4. Las demás normas que su Judicatura, amparados en el Principio Iura Novit Curia, considere pertinentes para la defensa de nuestros intereses.

VII. MEDIOS PROBATORIOS.

1. El cargo de la Carta Notarial N°1 de fecha 22 de septiembre del 2010 firmado por quien dijo ser la cónyuge del demandante, en el cual se le notifica sobre la necesidad de resolver el contrato y la posibilidad de llegar a un acuerdo sobre la devolución de su dinero, con lo cual se demuestra que el demandante, al amparo del Artículo 1374° del Código Civil, tuvo conocimiento de la necesidad que teníamos de resolver el contrato.
2. El cargo de la Carta Notarial N°2 del 22 de octubre del 2010 firmado por quien dijo ser la cónyuge del demandante, en el cual se le notifica al demandado nuevamente sobre la necesidad de resolver el contrato y la posibilidad de llegar a un acuerdo sobre la devolución de su dinero, con lo cual se demuestra nuevamente que el demandante, al amparo del Artículo 1374° del Código Civil, tuvo conocimiento de la necesidad que teníamos de resolver el contrato.
3. El cargo de la Carta Notarial N°3 de fecha 22 de diciembre del 2010 (Carta 3) firmado nuevamente por quien dijo ser la cónyuge del demandante, en el cual se le notifica al demandado nuevamente sobre la necesidad de resolver el contrato y la posibilidad de llegar a un acuerdo sobre la devolución de su dinero, así como la advertencia de que si no contestaba el emplazamiento se resolvería el contrato unilateralmente, con lo cual se demuestra que el demandante, al amparo del Artículo 1374° del Código Civil, tuvo conocimiento de la necesidad que teníamos de resolver el contrato y que ignoró por razones que desconocemos.



4. ANEXOS.-

- 1.A Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 1°
- 1.B Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 2°
- 1.C Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 3°
- 1.D Vigencia de poder del gerente de Construcciones S.A. Juan Rodríguez Rodríguez.
- 1.E Voucher de pago del arancel judicial correspondiente.

Por lo expuesto:

Pido a usted tener presente mi contestación.

Arequipa, 27 de Abril de 2020

Rodolfo Pérez Pérez
ABOGADO
CAA 4893

~~JUAN RODRIGUEZ RODRIGUEZ~~
Gerente Legal
Construcciones S.A.

Gerente de Constructora S.A.
Dir. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RECIBÍ CONFORME

XXXXXXXXXXXX

Cónyuge de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DNI XXXXX

1.B

CARGO

Arequipa, 22 de octubre del 2010

Señor:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

URB. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del distrito de Cayma Provincia y Departamento de Arequipa.

Presente. –

Asunto: Notifico POR SEGUNDA VEZ la Necesidad de Resolver el Contrato celebrado.

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted, EN USO DE LA VÍA NOTARIAL, con la finalidad de darle a conocer la NECESIDAD URGENTE DE LA RESOLUCIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA celebrado con fecha 22 de agosto de 2010, del terreno de 300.00 m2 ubicado en la Urbanización XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Distrito de la Joya, Provincia de Arequipa.

Esto, debido a los problemas financieros de que está atravesando nuestra empresa y dada la necesidad de continuar operando en el mercado de manera regular, es que nos vemos en la necesidad de resolver la el contrato celebrado.

De estar usted de acuerdo con esta resolución, se procederá a devolverle el dinero pagado por el terreno.

Por favor, acérquese con urgencia a nuestras oficinas para mayores detalles.

Atentamente,

XXXXXXXXXXXX

DNI N° XXXXX



Gerente de Constructora S.A.
Dir: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

CARGO

1.C.

Arequipa, 22 de diciembre del 2010

Señor:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

URB. Los Ángeles Calle San Vicente 124 del distrito de Cayma Provincia y Departamento de Arequipa.

Presente. –

Asunto: Notifico POR TERCERA VEZ la Necesidad de Resolver el Contrato celebrado.

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a usted, **EN USO DE LA VÍA NOTARIAL**, con la finalidad de darle a conocer la **NECESIDAD URGENTE DE LA RESOLUCIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** celebrado con fecha 22 de agosto de 2010, del terreno de 300.00 m2 ubicado en la ~~Urbanización San~~
~~Isidro Avenida principal N°~~ Distrito de la Joya, Provincia de Arequipa.

Esto, debido a los problemas financieros de que está atravesando nuestra empresa y dada la necesidad de continuar operando en el mercado de manera regular, es que nos vemos en la necesidad de resolver la el contrato celebrado.

De estar usted de acuerdo con esta resolución, se procederá a devolverle el dinero pagado por el terreno. **De no responder la presente, se procederá a resolver el contrato sin posibilidad de negociar la devolución del dinero.**

Por favor, acérquese con urgencia a nuestras oficinas para mayores detalles.

Atentamente,



A) dirigir las operaciones comerciales y administrativas. **B)** Representar la empresa ante toda clase de autoridades, en lo judicial gozara de las Facultades señaladas en los artículos 74 y 75 del código procesal civil, y demás normas conexas y complementarias. Expedir la correspondencia de la empresa. **C)** Representar a la empresa ante toda clase de autoridades e instituciones políticas, policiales, militares, administrativas, Ministerio de Trabajo, Municipalidades, SUNAT, ESSALUD, gubernativas, bancarias, financieras, etc. **E.** Celebrar contratos inherentes al objeto de la empresa, fijando sus



Publicidad N°2017-00425908
10/04/2020 08:38:15

condiciones, así como supervigilar el desarrollo de las actividades de esta. **D)** Abrir cartas de crédito, abrir y cerrar cuentas corrientes en moneda nacional y/o extranjera en cualquier entidad bancaria. **G)** como cobrar cheques girados a nombre de la empresa, endosar y descontar documentos de crédito, solicitar sobregiros, prestamos, créditos o financiaciones. **H)** Cobrar y otorgar cancelaciones y recibos, abrir, alquilar, cerrar y operar cajas de seguridad.

CORRESPONDE AL GERENTE:

A. Dirigir las operaciones comerciales y administrativas.

B. Representar la empresa ante toda clase de autoridades, en lo judicial gozara de las Facultades señaladas en los artículos 74 y 75 del código procesal civil, y demás normas conexas y complementarias.

Expedir la correspondencia de la empresa.

D. Representar a la empresa ante toda clase de autoridades e instituciones políticas, policiales, militares, administrativas, Ministerio de Trabajo, Municipalidades, SUNAT, ESSALUD, gubernativas, bancarias, financieras, etc.

E. Celebrar contratos inherentes al objeto de la empresa, fijando sus condiciones, así como supervigilar el desarrollo de las actividades de esta.

F. Abrir cartas de crédito, abrir y cerrar cuentas corrientes en moneda nacional y/o extranjera en cualquier entidad bancaria.

G. como cobrar cheques girados a nombre de la empresa, endosar y descontar documentos de crédito, solicitar sobregiros, prestamos, créditos o financiaciones.

H. Cobrar y otorgar cancelaciones y recibos, abrir, alquilar, cerrar y operar cajas de seguridad.

I. Representar a la sociedad con todas las facultades y atribuciones generales de representación previstas en el Art 74 del código procesal civil, así como las especiales para disponer de los derechos sustantivos y para demandar y/o perseguir todo tipo de procedimientos judiciales, administrativos y arbitrales o de cualquier índole ya sea en proceso contencioso o no, plantear reconvencciones , desistirse del proceso , de un acto procesal, de allanarse o reconocer la demanda o pretensiones con las más amplias atribuciones y demás



facultades contenidas en los artículos 74,75 y 77 del código procesal civil, presentando y firmando los documentos públicos y privados que fuera menester, siendo la aplicación de estas facultades a toda clase de acciones civiles, constitucionales, administrativa y laborales.



Publicidad N°2017-00425908
10/04/2020 08:38:15

DOCUMENTO QUE DIO MERITO A LA INSCRIPCION:

ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 26/01/2016, OTORGADA POR ANTE NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA, CARLOS ENRIQUE GOMEZ DE LA TORRE

II.ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO

III.TITULOS PENDIENTES:

NINGUNO

IV.DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS

NINGUNO.

V.PAGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 3

Derechos Pagados S/24.00

Recibo 2019-341-00001836

Total de Derecho S/24.00

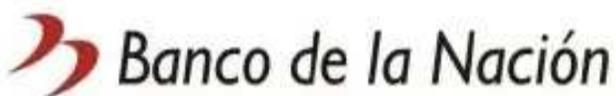




Yesminey Estefani Yarleque Armas
ABOGADO CERTIFICADOR

Verificado y expedido por Yesminey Estefani YARLEQUE ARMAS, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de Arequipa, a las 09:42:41 horas del 10 de abril de 2020.

1.E.



COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CÓDIGO: 7900

TASA POR CONTESTACION DE DEMANDA Y
APERSONAMIENTO

DOCUMENTO: DNI NRO: 71930429
DEPENDENCIA JUDICIAL: 10040101

JUZGADO CIVIL DIST. JUD. AREQUIPA

EXPEDIENTE: 8541-2019

CANT. DOC: 0001

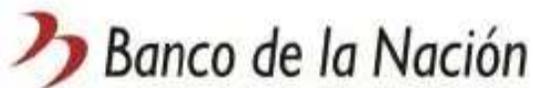
MONTO S/. ***158.00

26ABR2020

17:12 HRS
CLIENTE

VERIFIQUE SU DINERO ANTES DE RETIRARSE DE LA
VENTANILLA

8687643-Q



COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CÓDIGO: 345

DERECHO DE NOTIFICACIÓN

DOCUMENTO: DNI NRO: 71930429

DEPENDENCIA JUDICIAL: 10040101

JUZGADO CIVIL DIST. JUD. AREQUIPA

EXPEDIENTE: 8541-2019

CANT. DOC: 0002

MONTO S/. ***4.30

26ABR2020

17:12 HRS
CLIENTE

VERIFIQUE SU DINERO ANTES DE RETIRARSE DE LA
VENTANILLA

8687645-Q



EXPEDIENTE : 10548-2020-10-02-PJ-AR

ESPECIALISTA: Mario Valverde Salas

ESCRITO : 03-2020

CUADERNO : PRINCIPAL

MATERIA : INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO y NULIDAD DE ACTO JURIDICO

SUMILLA : INTERONGO TACHA

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

CONSTRUCCIONES S.A., con N° de Registro de Personas Jurídicas 3984, con domicilio natural en Avenida Las Construcciones 2610, distrito de Cercado, con domicilio procesal en ~~0612XXXX~~ ~~XXX~~, distrito de Yanahuara y con casilla electrónica N° 5550, a usted digo:

I. PETITORIO:

Que, dentro del plazo de ley conforme al art. 478° del C.P.C, procedemos a proponer **TACHA POR FALSEDAD**, contra el documento denominado Carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A, con la que se acredita que la demandada supuestamente resolvió el contrato de forma unilateral; con la finalidad de que se declare fundada la tacha y se reste eficacia probatoria a dicho documento conforme lo dispone el artículo 242° del CPC.



II. **FUNDAMENTOS DE HECHO**

1. Que la parte demandante en su escrito de demanda de fecha 27 de abril de 2020, interpone como pretensión principal la Nulidad de acto jurídico y el cumplimiento de contrato de compra venta, solicita se declare la nulidad de dicha compra venta, se declare la nulidad del documento que la contiene, así como también se declare la nulidad de la partida registral que la contiene, P0145678 Tomo N°1 Folio N°1, a su vez se obligue al cumplimiento del contrato de compra venta, que este quede perfeccionado con la entrada en posesión por parte del demandante.
2. Que de los medios probatorios de la parte demandante se advierte en el punto 7.3 que se ofrece la “Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A., con la que acreditamos que la demandada resolvió el contrato de forma unilateral, incumpliendo su obligación”
3. La tacha, es una cuestión probatoria mediante la cual se puede cuestionar la validez de los documentos o testigos ofrecidos por la parte contraria; cuya finalidad es quitar validez a las declaraciones testimoniales, o restarle eficacia probatoria a dichos documentos. En el caso en particular se interpone tacha por falsedad del documento presentado por ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXX~~. Ahora bien, la causal de falsedad refiere a *“la inexactitud o malicia en las declaraciones y dichos. En tanto que, la falsificación es la adulteración o imitación de alguna cosa con finalidades de lucro o con cualquier otro propósito. Por ello, cuando se ha efectuado una falsificación se produce también una falsedad.”* Es decir, un documento es falso cuando lo consignado en él no concuerda con la realidad; pues contiene datos inexactos, se atribuye declaraciones o manifestaciones distintas a las hechas, se falta a la verdad en la narración de los hechos; se alteran las fechas verdaderas; el documento podrá ser tachado bajo la causal de falsedad.
4. En ese sentido, del contenido de la carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A, se verifica lo siguiente: **i)** Que la



firma del asesor legal Carlos Romero Peralta no corresponde a la establecida en su DNI; pues presenta rasgos y características distintas a las que se aprecian de la firma que consta en su ficha RENIEC; para lo cual al tratarse de un documento privado se ofrecerá el cotejo correspondiente entre el documento a tachar y el documento de identidad del asesor legal de conformidad con el artículo 257° del C.P.C.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS O DE DERECHO

a) El artículo 300 del Código procesal civil, que establece “Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial (...)”. En el caso de

autos, señor juez específicamente la interponemos en contra del documento denominado carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A de fecha ello atendiendo que el mismo no se condice con la realidad por contener un adulteración en su contenido, por tanto no podrá ser valorado para el razonamiento probatorio, por vulnerar su contenido esencial.

b) El artículo 256 de la citada norma que refiere “Si se tacha o no se reconoce una copia o un documento privado original, puede procederse al cotejo de la copia con el original o la del documento privado, en la forma

prevista para la actuación de la prueba pericial en lo que corresponda. En el caso de autos, se trata de un documento privado toda vez que el mismo si bien ha sido legalizado por un notario público sin embargo, este antes de de su confección de falsedad ha sido privado por lo que en cuanto a la creación se comprende como un documento privado puesto que su creación y alteración se dio en la esfera privada por la contraparte lo que consecuentemente le da este efecto.

c) Los artículos 257 y 258, sobre el cotejo de documentos escritos: “Cuando se trate de documentos escritos, el cotejo de la firma o letra se efectúa con los siguientes documentos atribuidos al otorgante:



1. Documentos de identidad, (...); y

8. Otros documentos idóneos.

Como se ha podido advertir la mencionada carta notarial difiere rotundamente con la contenido de la carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A, en cuanto a la firma del asesor legal ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ no corresponde a la establecida en su DNI; pues presenta rasgos y características distintas a las que se aprecian de la firma que consta en su ficha RENIEC.

El Juez puede disponer además que, en su presencia, la persona a quien se atribuye un documento tachado escriba y firme lo que le dicte.

Normas adicionales al cotejo.

El cotejo de documentos se rige, además, por las normas de la prueba pericial, en cuanto sean pertinentes.

d) El artículo 242, sobre la Ineficacia por falsedad de documento. “Si se declara fundada la tacha de un documento por haberse probado su falsedad, *no tendrá eficacia probatoria.* (...)”

Atendiendo a ello señor juez el mencionado documento no deberá ser valorado por vulnerar contenido que no es conforme a la verdad toda vez que se adulteró su forma por lo que deberá ser excluido del presente proceso a efecto de que en la presente causa no genere

convicción en el razonamiento probatorio sobre un hecho que en lo absoluto es falso además de inequívoco.

IV. MEDIOS PROBATORIOS DE LA TACHA

- Ofrecemos la propia Carta notarial de fecha 23 de febrero del 2011, ofrecida por la parte demandante en su escrito de demanda la misma que deberá ser sometida a una pericia grafotécnica con la auténtica firma del asesor legal ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ lo que va demostrar la disconformidad que aparece de su contenido.



POR TANTO: Al Juzgado, solicito se sirva tener por planteada la presente tacha de documento y, en su oportunidad, declarar ésta fundada, así como ineficaz el medio de prueba cuestionado, conforme a mi derecho y de acuerdo a ley.

PRIMERO OTROSÍ: Que, a efecto de acreditar la falsedad de los datos contenidos en los documentos objeto de tacha, el Juzgado deberá requerir al demandante presente el original del referido documento, puesto que, es ahí en donde se verificará la adulteración.

SEGUNDO OTRO SI: Designar al letrado Dr ~~XXXXXXXXXXXX~~, con registro en el CAA N° ~~4064~~, quien asumirá la defensa técnica del presente proceso judicial.

- **POR LO EXPUESTO:**

A Ud. pido señor Juez se sirva tener por interpuesta la tacha por falsedad propuesta declarándola fundada en su oportunidad.

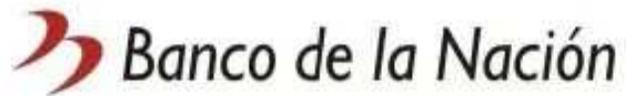
- **ANEXOS:**

- A Copia del DNI del recurrente.
- B Arancel por Ofrecimiento de medios probatorios.

Arequipa, 27 de abril de 2020



1.B



COMPROBANTE DE PAGO
PODER JUDICIAL

CÓDIGO: 7900

TASA POR INTERPOSICION DE TACHA

DOCUMENTO: DNI NRO: 71930429

DEPENDENCIA JUDICIAL: 10040101

JUZGADO CIVIL DIST. JUD. AREQUIPA

EXPEDIENTE:8541-2019

CANT. DOC: 0001

MONTO S/. ***158.00

26ABR2020

17:12 HRS

CLIENTE

VERIFIQUE SU DINERO ANTES DE RETIRARSE DE LA
VENTANILLA

8687643-Q



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

PODER JUDICIAL

SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

EXPEDIENTE : 54321-2020-0-0503-JR-CI-03

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA

JUEZ : JOSÉ CÁRDENAS TICONA

ESPECIALISTA : MARIO VALVERDE SALAS

DEMANDANTE : ~~CONSTRUCCIONES XXXXXXXXXXXXX~~

RESOLUCIÓN NÚMERO 03-2020

Arequipa, dos mil veinte
Mayo once. -

VISTOS: Los antecedentes del proceso, **Y**

CONSIDERANDO: PRIMERO: Que el saneamiento procesal es la institución procesal que tiene como función purgar el proceso de obstáculos procedimentales a través de un mecanismo concentrado de revisión de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, posibilitando que el objeto del proceso (la pretensión) ingrese a la fase probatoria decisoria purificada y exenta de irregularidades, y pueda emitirse un pronunciamiento de fondo, motivo por el cual también es denominado como filtro procesal. **SEGUNDO:** Que, el Juez tiene la atribución de evaluar la relación jurídico procesal en el acto del saneamiento procesal, a fin de determinar si es que concurren las condiciones de la acción y los presupuestos procesales, para luego declarar a) Si existe una relación jurídico procesal válida, b) Si esta relación adolece de defecto subsanables; o c) Si existe una relación de invalidez insubsanable. **TERCERO:** Que, del examen de los actuados se advierte que la parte demandada ha sido emplazada válidamente y notificada con la demanda, habiendo cumplido con contestar la demanda dentro del plazo establecido por ley. **CUARTO:** Que, en la etapa del saneamiento corresponde al Magistrado resolver los medios de defensa de forma – excepciones y defensas previas - que se hubieran deducido ya que las tienden a afectar los presupuestos procesales o condiciones de la acción. **QUINTO:** Que, al momento de emitir este auto ninguna de las partes accionó alguna excepción y/o defensa previa. **SE RESUELVE: 1) DECLARAR LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL VÁLIDA**, precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a la validez de la relación citada; y conforme lo establecido por el artículo 468 del Código Procesal Civil modificado por el Decreto Legislativo 1070, **SE CONCEDE:** A las partes ~~razón y plazo de tres días~~ **razón y plazo de tres días** para que cumpla con proponer los puntos controvertidos. **TOMESE**



RECIBIDO
20/03/20

SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

Mario Valverde Salas
ESPECIALISTA LEGAL 2JC



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

PODER JUDICIAL

SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO-SEDE AREQUIPA

ESPECIALISTA: Mario Valverde Salas
EXPEDIENTE: 54321-2020-0-0503-JR-CI-03
DEMANDANTE: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
DEMANDADOS: Empresa Construcciones S.A., y ~~XXXXXXXXXXXX~~
MATERIA: Nulidad de acto jurídico y Cumplimiento de contrato
CUADERNO: PRINCIPAL

RESOLUCION N° 04-2020

Arequipa, dos mil veinte.
Mayo once.

VISTOS. La demanda y la contestación. **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que según el artículo 468 del Código Procesal Civil, modificado por el Decreto Legislativo 1070 el cual establece que: "Expedido el auto de saneamiento procesal, las partes dentro del tercer día de notificados propondrán al juez por escrito los puntos controvertidos, vencido este plazo con o sin la propuesta de las partes, el juez procederá a fijar los puntos controvertidos, y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso de los medios probatorios ofrecidos por las partes, solo cuando la actuación de los medios probatorios admitidos lo requiera el juez señalará día y hora para la realización de la audiencia de pruebas". **SEGUNDO:** Se ha notificado debidamente a las partes a efecto de que se cumpla con proponer los respectivos puntos controvertidos, sin embargo ambas partes no cumplieron con señalarlos, por lo que vencido el plazo para proponerlos es deber ser obligación del magistrado establecer los puntos controvertidos y continuar con el sequito del proceso. **TERCERO:** Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, conforme lo prescribe el artículo 188 del Código



Procesal Civil. **CUARTO:** Para ser admitidos estos deben calificarse de acuerdo los principios de pertinencia, procedencia y admisibilidad según lo previsto por artículos 188 y 189 del Código Procesal Civil, y aquellos que no reúnan tales exigencias deben ser desestimados. **QUINTO:** Fijación de Puntos Controvertidos: Estando a la naturaleza de la pretensión y a los hechos que la sustentan, **SE FIJA COMO PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Del contenido de la demanda y contestación, se fijan los siguientes puntos controvertidos: 1.

Determinar si procede o no la nulidad del Acto Jurídico de compra-venta celebrado entre los demandados 2. Determinar si procede o no la nulidad de los documentos que contienen el acto jurídico señalado en el numeral anterior -Nº 1-. 3. Determinar el cumplimiento de contrato que invoca la parte demandada con relación al acto jurídico celebrado entre la persona de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ y la demandada Empresa "Construcciones S.A. **SEXTO: ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:** Se admite como medios probatorios, los siguientes. 1. Respecto de **LAS CUESTIONES PROBATORIAS PLANTEADAS POR LA DEMANDADA CONSTRUCCIONES S.A:** el único medio probatorio ofrecido por la demandada, será admitido en lo referido a su contestación. **LA ABSOLUCION DE LAS CUESTIONES PROBATORIAS:** no se presentó en su debida oportunidad, por lo tanto, no se admite medio probatorio de la referida. 3. Respecto a la **DEMANDA:** 3.1. La copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre la demandante y la empresa demandada. 3.2. Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A, la misma que fu notificada al demandante. 3.3. Se rechaza la solicitud de notificación al BCP con la finalidad de que expida el Cheque con número de serio 1234567890, toda vez, que el pago no fue cuestionado por la demandada en su contestación.

4. Respecto **DE LOS MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR LA EMPRESA DEMANDADA EN SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA:** 4.1. Cargo de la Carta Notarial Nº1 de fecha 22 de septiembre del 2010 firmado por quien dijo ser la cónyuge del demandante. 4.2. El cargo de la Carta Notarial Nº2 del 22 de octubre del 2010 firmado por quien dijo ser la cónyuge del demandante. 4.3. El cargo de la Carta Notarial Nº3 de fecha 22 de diciembre del 2010 (Carta 3) firmado nuevamente por quien dijo ser la cónyuge del demandante, en el cual se le notifica al demandado nuevamente sobre la necesidad de resolver el contrato y la posibilidad de llegar a un acuerdo. **DE LOS MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR EL DEMANDADO PABLO PAZ GUZMAN EN SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.** 4.4. Contrato de compra venta celebrado con la empresa Construcciones S.A de fecha 27 de febrero del 2011.

En consecuencia **SE RESUELVE: PRIMERO:** FIJAR como puntos controvertidos los señalados en el **CONSIDERANDO QUINTO. SEGUNDO: ADMITIR** los medios probatorios (considerados como pertinentes y aptos)

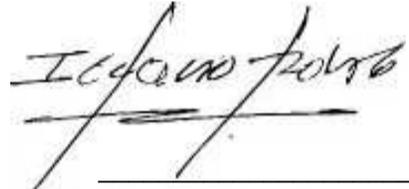
precisados en el **CONSIDERANDO SEXTO: TERCERO, SEÑALAR FECHA PARA LA AUDIENCIA DE PRUEBAS, PARA EL PRÓXIMO VEINTIDOS DE MAYO DEL DOS MIL DOCE, A VEINTE HORAS** de realizarse en el despacho

del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa. **TOMESE RAZON Y
HAGASE SABER.-**

RECIBIDO

20/03/20

SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA



ESPECIALISTA LEGAL 2JC



PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CEDULA ELECTRONICA
AREQUIPA
Plaza España s/n Cercado Arequipa

20/04/2020 16:10:10
Pag. 1 de 1
Número de Digitalización
0000619537-2016-ANX-JR-C



NOTIFICACION N° 183814-2016-JR CI

EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
JUZGADO : 2° JUZGADO CIVIL
JUEZ : DR. TALAVERA SALAS
ESPECIALISTA: DR. MARIO VALVERDE SALAS
MATERIA : CIVIL

DEMANDANTE: ~~MANUEL ESCOBAR GUZMÁN~~
DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A, ~~PABLO PAZ GUZMÁN~~

DESTINATARIO: PABLO PAZ GUZMÁN

DIRECCION: Calle Rómulo N° 402, 01 distrito de Mariano Melgar AREQUIPA, AREQUIPA

SE ADJUNTA: RESOLUCION N° 04-2020 a Fjs : 14
ANEXANDO LO SIGUIENTE:

- 1. RESOLUCION N° 04-2020

20 de mayo del 2020



PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CEDULA ELECTRONICA
AREQUIPA
Plaza España s/n Cercado Arequipa

20/04/2020 16:10:10
Pag. 1 de 1
Número de Digitalización
0000619537-2016-ANX-JR-C



NOTIFICACION N° 183814-2016-JR CI

EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
JUZGADO : 2° JUZGADO CIVIL
JUEZ : DR. TALAVERA SALAS
ESPECIALISTA: DR. MARIO VALVERDE SALAS
MATERIA : CIVIL

DEMANDANTE: ~~MANUEL ESCOBAR QUADROS~~
DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A., ~~XXXXXXXXXXXX~~

DESTINATARIO: CONSTRUCCIONES S.A

DIRECCION: Calle Montaña, distrito de Yanahuara, AREQUIPA, AREQUIPA

SE ADJUNTA: RESOLUCION N° 04-2020 a Fjs : 14
ANEXANDO LO SIGUIENTE:

- 1. RESOLUCION N° 04-2020

20 de mayo del 2020



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA



EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01

MATERIA : Nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato

JUEZ : ALEXANDRA PULLCHZ SANCHEZ

ESPECIALISTA : Juan Talavera Salas

CUADERNO : Principal

DEMANDADO : Construcciones S.A.
XXXXXXXXXXXXX

DEMANDANTE : Manuel Jesús Guadalupe Ramos

ACTA DE AUDIENCIA DE ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS.

En Arequipa, a los **DIECINUEVE** día del mes de **MAYO** del **DOS MIL VEINTE** siendo las **DIECINUEVE Y TREINTA HORAS** del día, fueron presentes en el Segundo Juzgado Especializado en lo civil que Despacha el señor **JUEZ TITULAR ALEXANDRA PULLCHZ SANCHEZ**, con la intervención de la Especialista Legal Juan Talavera Salas, como se indica:

LA PARTE DEMANDANTE: ~~MANUEL JESUS GUADALUPE RAMOS~~, representado por sus abogado **CHRISTIAN LOPEZ ARANA Y**, identificada con Documento Nacional de Identidad número ~~20631386~~ y CAA 1665, quien en este acto se apersona en mérito al poder por acta obrante a fojas ciento cincuenta y cinco y copia de su Documento Nacional de Identidad, señalando dirección domiciliaria en Calle San Pedro 101 Arequipa, casilla física ~~N° 1398~~ y casilla electrónica N° ~~2196~~.

LA PARTE DEMANDADA: Persona Jurídica "Construcciones S.A", representado por sus abogadas **ALEXANDRA DAFNA FALLA PINTO y ALLISON ANDÍA MENDOZA** identificada con Documento Nacional de identidad número ~~29405589~~, identificado con C.A.A. 1262, asimismo la persona de ~~Pablo Paz Guzman~~ identificado con DNI 73034905 representado por el abogado **KESNER SALAZAR FRANCO**, domiciliado en Avenida ~~Victor Andres Belaunde A-20~~ distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa con domicilio procesal en Calle Rivero N° ~~402~~, del distrito de Mariano Melgar de la provincia y departamento de Arequipa a efecto de llevar adelante la Actuación de Medios Probatorios, señalada para el día de la fecha. - - - - -

I.- PROMESA DE LEY A LOS CONVOCADOS. Se tomó la promesa de Ley a los presentes, quienes bajo el mismo prometieron decir con verdad a todo lo que les fuere preguntado. - - - - -



II.- ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS: DE LA PARTE DEMANDANTE: Admitidos los medios probatorios se procede a su actuación en el orden establecido por el artículo 208



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**



del Código Procesal Civil, con el resultado siguiente: - - - - -
- - - - -

A LA PARTE DEMANDANTE: 1. PERICIA: no obra en la resolución número cuatro dos mil veinte. **2. TESTIGOS:** No obra en la resolución número cuatro dos mil veinte, **3. RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:** habiéndose precisado y admitido los medios probatorios documentales mediante resolución número cuatro dos mil veinte, estas se merituarán por el juzgador al momento de resolver. **4. DECLARACIÓN DE PARTE:** No obra en la resolución Nº 04-2020. - - - - -

A LA PARTE DEMANDADA –EMPRESA CONSTRUCCIONES S.A: **1. PERICIA:** no obra en la resolución número cuatro dos mil veinte. **2. TESTIGOS:** No obra en la resolución número cuatro dos mil veinte, **3. RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:** habiéndose precisado y admitido los medios probatorios documentales mediante resolución número cuatro dos mil veinte, estas se merituarán por el juzgador al momento de resolver. **4. DECLARACIÓN DE PARTE:** No obra en la resolución Nº 04-2020. - - - - -
- - - - -

A LA PARTE DEMANDADA –PABLO PAZ GUZMÁN: **1. PERICIA:** no obra en la resolución número cuatro dos mil veinte. **2. TESTIGOS:** No obra en la resolución número cuatro dos mil veinte, **3. RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:** habiéndose precisado y admitido los medios probatorios documentales mediante resolución número cuatro dos mil veinte, estas se merituarán por el juzgador al momento de resolver. **4. DECLARACIÓN DE PARTE:** No obra en la resolución Nº 04-2020.

III. INFORMES ORALES DEL ABOGADO PATROCINANTE: Presentes los abogados de las partes concurrentes, señalaron lo siguiente: - - - - -
- - - - -

ALEGATOS; EL JUZGADO: Les concede a las partes el plazo de **cinco minutos** para alegatos orales.

1. EN DEFENSA DEL DEMANDANTE: El abogado de la parte demandante sostuvo lo siguiente: - -

“Señor Juez, con los medios probatorios actuados se ha logrado probar que hemos celebrado un acto jurídico con la demandada Construcciones S.A., fecha 22 de agosto del 2010, teniendo como objeto de venta el bien inmueble –terreno- ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de Sachaca, provincia de departamento de Arequipa.. Esta defensa pasa a exponer



los siguientes alegatos, reiterando ante su despacho todo lo expuesto en la demanda". - - - -



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**



PRIMERO: Está probado que mi patrocinada que con fecha 22 de agosto del año 2010, mediante escritura pública, con la parte demandada -empresa "Construcciones S.A."-, se le hizo entrega del monto de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS), el mismo que lo cancelamos mediante cheque de gerencia a la firma de dicha escritura, ello como consecuencia para la adquisición del bien señalado anteriormente. - - - - -

SEGUNDO: Está probado que el demandado transfirió el bien objeto de Litis a un tercero, a la persona de Pablo Paz Guzmán -litisconsorte pasivo-, por el precio de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), desconociendo el vínculo contractual que habíamos suscrito. - - **TERCERO:** Está probado que con fecha carta notarial con fecha 23 de febrero del año 2011, se nos comunicó mediante una carta notarial la resolución de forma unilateral de contrato enviada por la parte demandada empresa "Construcciones S.A."-, alegando de manera injustificada y arbitraria la imposibilidad de cumplir con la entrega del terreno debido a la transferencia a tercera persona. - - -

CUARTO: Usted señor Juez procederá a valorar la prueba documental en donde se acreditan que razonablemente la parte demandada incumplió el contrato del bien materia de entrega, así como omitió ponernos en conocimiento dicha venta de bien a tercera persona lo que constituye un acto arbitrario, contrario a lo establecido en nuestra manifestación de voluntad en el acto jurídico y de la mala fe. Por lo tanto, solicitamos a Usted, se sirva declarar fundada la demanda en todos sus extremos, declarando la nulidad de dicha compra venta, 2. Declare la nulidad del documento que la contiene, 3. Declare la nulidad de la partida registral que la contiene, P0145678 Tomo N° 1 Folio N° 1." - - - - -

En este acto, toma la palabra la defensa del demandado. - - - - -

2. EN DEFENSA DEL DEMANDADO ~~PABLO PAZ GUZMAN~~. El abogado de la parte demandada sostuvo lo siguiente: - - - - -

"Señor Juez, en defensa de Pablo Paz Guzmán, es preciso informarle a usted lo siguiente": -
- - - **PRIMERO:** Se ha probado que la parte demandante viene llevando una actitud de mala fe contraria a los principios que inspiran este proceso civil por cuanto desconozco que se haya realizado la venta del terreno en cuestión de fecha 22 de agosto del 2010 y que se haya realizado un pago de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES

AMERICANOS) por la venta. - - - - - **SEGUNDO:** Respecto a la venta del bien en cuestión, ha quedado acreditado no tenía conocimiento de una primera venta de este terreno, pues el



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE AREQUIPA



contrato que celebre con la empresa Construcciones S.A lo adquirí de buena fe, toda vez que no conozco a la parte demandante mucho menos conozco al antiguo representante legal de la empresa Construcciones S.A. Por ser falso que conozco al demandante en lo personal, así como en su supuesta calidad de propietarios. Cabe resaltar que recién conocí de la existencia del demandante a partir del 28 de abril de 2020. - - - - - **TERCERO:** Se ha probado que desconocía que se haya enviado una carta notarial al demandante resolviendo de forma unilateral el contrato que este adquirió primero, así mismo como niego conocer la invitación de conciliación respecto al cumplimiento del contrato entre la empresa Construcciones S.A. y el demandante. - - - - -

- - - - - **CUARTO:** Se ha probado que he adquirido de buena fe la propiedad (terreno) del inmueble materia del presente proceso ubicado en Av. Prolongación S/N distrito de Sachaca, de quien en RRPP aparecía con facultades para otorgarlo, desconociendo cualquier realidad diferente a la que aparece en RRPP. Buena fe no solo registral, sino negocial. - - - - -

EN DEFENSA DEL DEMANDADO EMPRESA CONSTRUCCIONES S.A. El abogado de la parte demandada sostuvo lo siguiente: - - - - -
- - - - -

QUINTO: Se ha probado que efectivamente hemos celebrado el acto jurídico con la parte demandante respecto del predio ubicado en Av. ~~XXXXXXXXXX~~ distrito de Sachaca, en donde recibimos por parte de este el monto de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DÓLARES AMERICANOS), sin embargo, acordamos que la entrega, y con ésta la perfección de la compra- venta, se produciría luego de que la demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión, hecho el cual consta efectivamente en la escritura pública mencionada. - - - - -

SEXTO: Se ha probado que con fecha 20 de septiembre del 2010, tras haber entrado en un proceso de crisis económica dentro de la empresa, nos vimos en la decisión de vender el predio del demandado al señor ~~XXXXXXXXXXXXXX~~ esto para generar capital para continuar con nuestras operaciones en la región. Al respecto, cabe mencionar que no se vendió sólo el predio del demandado, sino todos los predios parte del lote matriz, y que con todos los dueños se logró un acuerdo de tipo económico por la indefectible venta de sus terrenos por esta razón de urgencia.- - - - -



SEPTIMO: Se ha probado que hemos puesto a conocimiento del demandante en varias oportunidades esta situación de vulnerabilidad, puesto que con fecha 22 de septiembre del 2010, se comunica mediante la Carta Notarial que nuestra empresa sufrió una serie de problemas económicos, necesitábamos resolver su contrato por la imposibilidad de cumplir la entrega del bien pactado. En esta comunicación se ofrecía la opción de la devolución del total de dinero pagado por el terreno a cambio de que el demandado consienta la resolución del contrato. Asimismo en fecha 22 de octubre del 2010 cumplimos con volver a notificar al demandado mediante carta notarial (Carta 2) sobre esta situación y la inminente necesidad de resolver el contrato, carta que fue nuevamente efectivamente notificada al domicilio del demandado por la esposa de éste, alegando que él nuevamente se encontraba de viaje y que ella le haría saber de esta carta. Por otro lado, en fecha 22 de diciembre del 2010 se vuelve a notificar al demandado mediante una tercera Carta Notarial (Carta Notarial 3) en la cual, por falta de alguna respuesta de su parte, le damos un ultimátum para resolver voluntariamente el contrato, especificando que, si no resolvía él por su cuenta, se procedería a resolver el contrato de manera unilateral. Finalmente el 22 de febrero del 2011, se comunica mediante Carta Notarial (Carta Notarial 4) la resolución de manera unilateral por parte de nuestra empresa del contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 22 de agosto del 2010.

OCTAVO: Finalmente, señor juez usted podrá comprobar que respecto a la carta notarial de fecha 23 de febrero de 2011, en donde la firma del asesor legal ~~Carlos Román Acosta~~ no corresponde a la establecida en su DNI; pues presenta rasgos y características distintas a las que se aprecian de la firma que consta en su ficha RENIEC; para lo cual al tratarse de un documento privado que ha sido adulterado este no podrá ser valorado y por ende no podrá generar convicción para su razonamiento probatorio. - - - - -
 - - - - -

IV. EXPEDICION DE SENTENCIA: El Juzgado comunica a las partes que los autos se encuentran expeditos para sentenciar, en el plazo de Ley y turno correspondientes, debiendo previamente la parte demandante gestionar la notificación al inconcurrente adjuntando copias de la presente y cédulas de notificación suficientes. - - - - -
 - - - - -

Con lo que terminó la diligencia, leída que fue se ratifican, firmando los presentes después del Señor Juez. Doy fe.- - - - -
 - - - - -



ALEXANDRA PULLCHZ SANCHEZ

JUEZ DE SEGUNDO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

2JC

JUAN TALAVERA SALAS

ESPECIALISTA LEGAL



cónyuge, persona ajena a la relación bilateral suscrita en el contrato de compra venta, que por cierto jamás tome conocimiento de las referidas cartas notariales.

Además, si bien se sostuvo que la empresa demandada se encontró en graves problemas económicos, sin embargo, la misma no ha sido amparada objetivamente puesto que ni en la contestación de demanda acredito tal argumento, lo que bien tan solo quedo en argumento sin respaldo probatorio alguno, que no pueda ser tomada ni valorada por vuestra judicatura.

Asimismo, conforme lo menciona la demandada la predisposición en el cumplimiento del contrato, sin embargo, no agoto mecanismo que prevé el código civil para cumplimiento de la obligación en donde bien pudo haber realizado pago por consignación lo que no lo realizo conforme hemos podido advertir de la actuación de medios probatorios y a lo largo del proceso lo que acredita el ánimo no tan solo de no cumplir con la obligación sino también de no devolver el pago que realizamos por la compra venta del terreno en cuestión.

Finalmente, respecto al tercero ~~PAULO RAZ GUZMAN~~ consideramos que se debe dejar sin efecto la adquisición del terreno que adquirí, por cuanto no tuvo una diligencia debida para agotar si el terreno en cuestión pertenecía a persona ajena distinta a la demandada por lo que no resulta amparable la buena fe alegada, por tanto se debe declarar su nulidad de tal compra venta.

Por lo expuesto:

Sírvase señor Juez tener por formulados los presentes alegatos y declarar infundada la demanda en su debida oportunidad.

Arequipa, 01 de junio de 2020

Kesner Salazar Franco

~~MANUEL GUADALUPE~~

CAA 9733

DNI: ~~83743833~~



Exp. N° : 10548-2020

Especialista : Juan
Talavera Salas

Escrito : 03

Cuaderno : Principal

Sumilla : Formulo Alegatos

IAL

CONSTRUCCIONES S.A., debidamente representada y con designación de abogado, según obra en autos; a Usted respetuosamente digo:

Que conforme a lo actuado en el siguiente proceso, se ha demostrado que el demandante no cuenta con prueba suficiente ni idónea que ampare su pretensión, toda vez, que como se manifestó en su oportunidad, la resolución de contrato goza de toda validez, siendo ello así, pasamos a exponer los fundamentos de hechos, derecho y probatorio.

La controversia radica sobre el bien inmueble que figura en autos, ello surgido por la resolución de contrato, entre el que suscribe y el demandante, frente a ello, hemos demostrado de que la resolución del contrato fue notificado en varias oportunidades, tal y como se desprende de las cartas notariales ofrecidas como medios probatorios, en las mismas que figuran el cargo de entrega y recepción, ello último por la fémina que sostuvo en toda oportunidad ser cónyuge del demandante. Es de resaltar, de que en ningún momento procesal, el demandante observó las notificaciones, tampoco negó el hecho de que un tercero recibiera las cartas notariales, ni expresó desconocimiento del mismo. En todo caso, se debe concluir, que el conocimiento de la resolución del contrato por medio de las cartas notariales fue cabal.

Por otro lado, no negamos la existencia y la validez del contrato de compra venta celebrado entre la demandante y el que suscribe, por el contrario, reconocemos que si hubo un contrato pre existente, tampoco negamos que el bien no fue entregado en posesión al comprador, toda vez, que se tenía un compromiso ulterior, en todo caso, estos dos aspectos deben de ser considerados como convenciones probatorias.

De igual forma, con relación a la invitación para conciliar, teniendo en cuenta, la pretensión de cumplimiento de contrato, jamás se nos fue notificada debidamente, y tal como lo sostuvimos en la audiencia



anterior, el demandante ofrece el acta de incomparecencia, cuando lo que debió ofrecer es la cédula de notificación o su equivalente, por ende señor Juez, dicha pretensión debe de ser rechazada.

Por nuestra parte, hemos demostrado en audiencia de que el demandante fue debidamente notificado con las cartas notariales, asimismo, nunca dio respuesta a ninguna, por otro lado, el que suscribe nunca se ha negado a la devolución del monto de dinero que se pagó por el acto jurídico de compra venta entre el demandante y la que suscribe, más aún que se le solicitó, notificándose válidamente, conciliar y recibir la devolución de su dinero.

Por lo expuesto:

Sírvase señor Juez tener por formulados los presentes alegatos y declarar infundada la demanda en su debida oportunidad.

Arequipa, 01 de junio de 2020

ALEXANDRA FALLA PINTO

CAA 9733

Construcciones S.A



Exp. : 10548 – 2020
 Especialista : Talavera Salas
 Cuaderno : Principal
 Escrito : 03
 Sumilla : Formulo Alegatos

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE DE JUSTICIA DE AREQUIPA

~~XXXXXXXXXXXX~~, sobre el proceso de nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible seguido en mi contrato por ~~Manuel Jesus Guadalupe Ramos~~ a usted respetuosamente digo:

Que, dentro del plazo legal concedido por su respetable judicatura en la Audiencia única, formulo Alegatos, solicitando se tomen en cuenta las siguientes consideraciones de hecho y derecho que pasó a exponer:

PRIMERO: Que, tal como lo he demostrado con la documentación – Contrato de compra venta – adjuntada a mi contestación de demanda, mi persona ha adquirido el terreno en cuestión de buena fe, sin tener conocimiento que anteriormente se celebró un contrato similar entre el demandante y Construcciones S.A.

SEGUNDO: Que, como está señalado en RRPP el terreno en cuestión pertenece a Construcciones S.A por lo que, al tener conocimiento publica de este, es que procedo a la compra, no habiendo ninguna inscripción adicional sobre el terreno en cuestión, ni tampoco sobre él pesaba una compra venta anterior (no de manera inscrita).

TERCERO: Por otra parte, debo precisar que anteriormente a la compra del terreno no conocía ni al representante legal de la empresa Construcciones S.A. ni a las personas que trabajan en ella, por lo que el contrato de compra venta celebrado por mi persona es totalmente legal y no acarrea en un ilícito jurídico.

CUARTO: Así mismo, desconozco que el representante legal anterior de la empresa, haya vendido el terreno materia de conflicto ahora, por lo que niego cualquier tipo de relación que se pueda generar a causa de la compra venta.

QUINTO: Debo precisar que desconozco que ya había un acuerdo previo de compra entre el demandante y la empresa Construcciones S.A. una vez que el terreno logre la división e independización de fecha 22 de agosto del 2010.

QUINTO: Debo señalar que desconozco que se haya cursado carta notarial al demandante resolviendo de forma unilateral el contrato que este adquirió primero, así mismo como niego conocer la invitación de conciliación respecto al cumplimiento del contrato entre la empresa Construcciones S.A. y el demandante.

SEXTO: Señor juez, el demandante está pidiendo como nulidad de acto jurídico un contrato que es válido y legal, que fue negociado y acordado Construcciones S.A,



sin que en dicho proceso exista por mi parte mala fe al momento de adquirir el terreno.

SEXO: Por tales hechos señor Juez, llegando a una conclusión razonable, oportunamente su despacho deberá concluir cuál de las dos partes tiene preferencia en dicho contrato de compra venta, conforme a las pruebas aportadas en el presente proceso.

ANEXO. -

8 – A.- Cédulas de Notificación.

POR LO TANTO. -

Solicito se sirva a tener presente lo expuesto y proveer conforme y de acuerdo a ley.

Arequipa, 01 de JUNIO del 2020

Alexandra Pulchz Sanchez

CAA 9943

~~XXXXXXXXXXXX~~

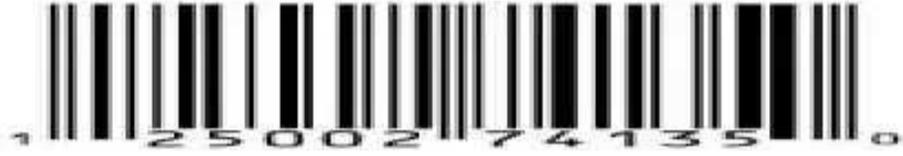
DNI ~~899699~~





PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CEDULA ELECTRONICA
AREQUIPA
Plaza España s/n Cercado Arequipa

20/04/2020 16:10:10
Pag. 1 de 1
Número de Digitalización
0000619537-2016-ANX-JR-C



NOTIFICACION N° 183814-2016-JR CI

EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
JUZGADO : 2° JUZGADO CIVIL
JUEZ : DR. TALAVERA SALAS
ESPECIALISTA: DR. MARIO VALVERDE SALAS
MATERIA : CIVIL

DEMANDANTE: ~~MANUEL JESUS GUERRA LOPEZ~~
DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A, ~~PABLO FAZ GUERRA~~

DESTINATARIO: ~~PABLO FAZ GUERRA~~

DIRECCION: Calle Rivero N° 402, del distrito de Mariano Melgar AREQUIPA, AREQUIPA
DIRECCION ELECTRONICA - N° 2051

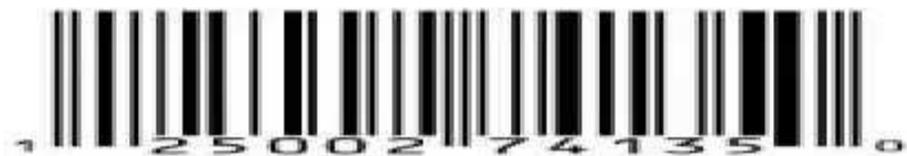
SE ADJUNTA: SENTENCIA N° 10-2020-2JEF a Fjs : 14
ANEXANDO LO SIGUIENTE:

- 1. SENTENCIA N° 10-2020-2JEF

08 de junio del 2020

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CEDULA ELECTRONICA
AREQUIPA
Plaza España s/n Cercado Arequipa

20/04/2020 16:10:10
Pag. 1 de 1
Número de Digitalización
0000619537-2016-ANX-JR-C



NOTIFICACION N° 183814-2016-JR CI

EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
JUZGADO : 2° JUZGADO CIVIL
JUEZ : DR. TALAVERA SALAS
ESPECIALISTA: DR. MARIO VALVERDE SALAS
MATERIA : CIVIL

DEMANDANTE: ~~MANUEL JESUS GUAYANAN~~
DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A., ~~XXXXXXXXXXXX~~

DESTINATARIO: CONSTRUCCIONES S.A

DIRECCION: Calle Misti 410, distrito de Yanahuara, AREQUIPA, AREQUIPA
DIRECCION ELECTRONICA N° 2051

SE ADJUNTA: SENTENCIA N° 10-2020-2JEF a Fjs : 14
ANEXANDO LO SIGUIENTE:

1. SENTENCIA N° 10-2020-2JEF

08 de junio del 2020



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Segundo Juzgado Civil



“NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO por objeto jurídicamente imposible”.

Segunda pretensión principal:

“CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA”

1.2. Fundamentación fáctica

- Refiere el demandante que con fecha 22 de agosto del año 2010, mediante escritura pública, la parte demandada -empresa “Construcciones S.A.”-, le vendió un terreno de 300.00 m2., ubicado en Av. Prolongación S/N, distrito de

Sachaca, provincia de departamento de Arequipa, por el precio de US \$70,000.00, (SETENTA MIL DOLARES AMERICANOS), el mismo que lo canceló mediante cheque de gerencia a la firma de dicha escritura.

- Indica así que el predio materia de transferencia formaba parte de un área mayor (lote matriz) de 5,000.00 m2., siendo ello así, las partes -demandante y la constructora- acordaron que la entrega -perfeccionamiento del contrato de compra venta- se produciría luego de que la demandada logre la subdivisión e independización del terreno en cuestión.

-Posteriormente, el 22 de febrero del año 2011, luego seis meses transcurridos desde la celebración de la primera compra venta, el nuevo gerente de la empresa demandada, una vez que logró la subdivisión e independización del terreno -materia de Litis-, desconoció el contrato que suscribieron con el demandante, en donde sostuvo tener problemas de tipo financiero, por lo que de manera unilateral y sin consultarle, decidió transferir el mismo lote a la persona de ~~XXXXXXXXXXXX~~ -litisconsorte pasivo-, por el precio de US \$110,000.00, (CIENTO DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS), a efecto de superar los problemas de la empresa y continuar operando en forma regular.



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Segundo Juzgado Civil



-A raíz de todo ello el asesor legal de la empresa demandada “Construcciones S.A.”, remitió una carta notarial a la parte demandante con fecha 23 de febrero del año 2011, mediante la cual se le comunicó la resolución de forma unilateral de contrato, alegando de manera injustificada y arbitraria la imposibilidad de cumplir con la entrega del terreno debido a la transferencia a tercera persona.

-Finalmente la parte demandante agotó los mecanismos de vía previa, toda vez que con fecha 05 de marzo del año 2011, invitaron a la demandada, a conciliar respecto al cumplimiento de contrato que celebraron con fecha 22 de agosto del 2010, sin embargo y estando debidamente notificada, la demandada no concurrió a dicha invitación, frustrando la instalación y celebración de la audiencia.

1.3. Medios probatorios

- Con el fin de acreditar lo dicho, la demandante ha presentado: a) Copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública celebrada entre la empresa demandada y la que suscribe, ello con fecha 22 de agosto del 2010, b) Solicito que se notifique al Banco del Crédito del Perú (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, distrito, provincia y departamento de Arequipa) para que exhiba el Cheque con el Número de Serie 1234567890, c) Carta notarial emitida por la empresa Constructora S.A., con la que acreditamos que la demandada resolvió el contrato de forma unilateral, incumpliendo su obligación.

2. De la contestación de la demanda:

2.1.1. De la contestación del demandado Construcciones S.A.

Aparece de autos de fojas ciento diez la contestación del CONSTRUCCIONES S.A. en la cual se solicita se declare INFUNDADA la demanda interpuesta por el señor demandante, admitiéndose mediante Resolución N° 03 de fojas veintiséis.



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**

Segundo Juzgado Civil



2.1.2. De la contestación del demandado PABLO PAZ GUZMÁN.

Así mismo, en fojas veintiuno, figura la contestación del demandado litisconsorte pasivo ~~PABLO PAZ GUZMÁN~~, en la cual solicita se declare INFUNDADA la demanda interpuesta por el señor demandante, admitiéndose mediante Resolución N° 04.

2.2. Fundamentación fáctica y medios probatorios

2.2.1 Del demandado CONSTRUCCIONES S.A.

- Por su parte, el demandado CONSTRUCCIONES S.A. ha reconocido la disolución del contrato de compra venta materia del caso de forma unilateral, sin embargo, ha señalado que anterior a la disolución comunicó al demandado la necesidad de la disolución del contrato por causas de tipo económico mediante cartas notariales (Cartas Notariales Carta Notarial 1°, 2° y 3°) con el fin de llegar a un acuerdo respecto de la devolución del dinero. Para ello, ha presentado: **a)** Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 1° **b)** Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 2°, **c)** Copias certificadas del cargo de la Carta Notarial 3°.

2.2.2. Del demandado PABLO PAZ GUZMÁN.

- El tercero litisconsorte pasivo ~~PABLO PAZ GUZMÁN~~, por su parte, ha señalado que al no tener conocimiento de la primera compraventa del terreno materia del caso, obró de buena fe al adquirir el terreno de CONSTRUCCIONES S.A. Para ello, ha presentado: **a)** Contrato de compra venta celebrado con la empresa Construcciones S.A. de fecha 27 de febrero de 2011.

- 3. Actividad jurisdiccional:** La demanda se admite a trámite mediante Resolución N° 01 de fojas dieciocho, se corre traslado a la parte demandada como se observa de las cédulas de notificación obrantes a veinte, habiendo contestados los emplazados. Mediante Resolución N° 03, de fojas cuarenta y ocho se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida y en consecuencia saneado el proceso; siendo su estado, mediante Resolución N° 04



de fojas cuarenta y nueve se fijaron los Puntos Controvertidos y se admitieron los medios probatorios, por lo que se realizó la Audiencia de pruebas correspondiente con fecha quince de mayo de dos mil veinte, cuyos actuados se encuentran en el Acta de Audiencia de actuación de medios probatorios que obran a fojas cincuenta y uno, siendo el estado del proceso el de expedir sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Respecto a la carga de la prueba, en virtud al principio “*onus probandi*” contenido en el artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, salvo disposición legal distinta.

SEGUNDO: De la valoración que le corresponde al Juzgado, los medios probatorios se han de valorar de forma conjunta, apreciándose razonadamente en la forma que impone el artículo 197° del Código Procesal Civil y haciendo uso de los auxilios procesales que corroboran y complementan el valor de las pruebas, como lo establecen los artículos 275° y siguientes de la normativa precitada.

TERCERO: SOBRE LA CUESTIÓN PROBATORIA

- 3.1.** Obra a fojas ciento cinco el escrito de cuestión probatoria **TACHA** por la causal de falsedad, deducida por el demandado **CONSTRUCCIONES S.A.** contra el documento denominado Carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A; alegando que la firma del asesor legal Carlos Romero Peralta no corresponde a la establecida en su DNI; pues presenta rasgos y características distintas a las que se aprecian de la firma que consta en su ficha RENIEC: ofreciendo como medios probatorios: **a)** Copia del DNI del recurrente.
- 3.2.** Al respecto, conforme a lo establecido en los artículos 242° y 243° del Código Procesal Civil, la tacha tiene por finalidad restarle eficacia probatoria al documento mismo, mas no al acto jurídico contenido en él; ello con la finalidad de que el documento no sea tenido en cuenta para probar la materia controvertida. Asimismo, se establece que se puede deducir tacha por las causales de: **a)** falsedad, y **b)** la



ausencia de una formalidad esencial que para el documento la ley prescribe bajo sanción de nulidad.



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**
Segundo Juzgado Civil



3.3. Ahora bien, en atención a lo expuesto, y al no haber sido actuada mayor prueba respecto a la tacha en la audiencia de medios probatorios, no se ha cumplido con acreditar la falsedad del documento en cuestión.

3.4. En ese sentido, declaró **INFUNDADA** la Cuestión Probatoria de tacha por causal de falsedad deducida por la parte demandada **CONSTRUCCIONES S.A.** en contra del medio probatorio Acta de Constatación Notarial de las conversaciones de WhatsApp con el demandado.

CUARTO: Puntos controvertidos:

4.1. Determinar si procede o no la nulidad del Acto Jurídico de compra-venta celebrado entre los demandados.

4.2. Determinar si procede o no la nulidad de los documentos que contienen el acto jurídico.

4.3. Determinar el cumplimiento de contrato que invoca la parte demandada con relación al acto jurídico celebrado entre la persona de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXX~~ y la demandada Empresa “Construcciones S.A.

QUINTO: RESPECTO AL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO: Determinar si procede o no la nulidad del Acto Jurídico de compra-venta celebrado entre los demandados.

5.1. Marco normativo:

5.1.1. El artículo 140° del Código Civil, prevé la figura jurídica del acto jurídico, como también sus elementos de validez

5.1.2 El artículo 2001° inciso 1) del Código Civil, que establece el plazo prescriptivo para solicitar la nulidad que no debe ser superior a 10 años



5.2. Jurisprudencia y doctrina:



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**
Segundo Juzgado Civil



5.2.1 Según la doctrina de nuestro país, Lizardo Taboada indica que la causal de nulidad por fin ilícito, contemplada en el artículo 219°, deberá entenderse como de aquel negocio jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, por contravenir las normas que interesan al orden público o a las buenas costumbres. Se trata, pues, de una causal de nulidad por ausencia del Requisito de la Licitud, aplicable al Fin, que constituye uno de los elementos del acto jurídico, según nuestro Código Civil¹.

5.2.2 La jurisprudencia en la Cas. N° 2068-1999 - Cusco indica que los actos jurídicos, como creadores de situaciones jurídicas determinadas entre sus celebrantes pueden ser objeto de invalidación cuando falta a los mismos el consentimiento o alguno de los requisitos esenciales que prescribe el artículo ciento cuarenta del Código civil.²

5.2.3 Se entiende así mismo según jurisprudencia que para que un acto jurídico pueda ser admitido por el derecho y consecuentemente le brinde la protección normativa a los efectos buscados por el mismo, es menester que el acto cumpla con los requisitos de validez previstos para tal efecto³

SEXTO: ANÁLISIS JURISDICCIONAL

6.1. Fundamentación y subsunción jurídica

6.1.1. Sobre la nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible.

- Tomando en consideración el artículo 219° inciso 4 del Código Civil Peruano, es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito . Es decir, si la celebración de un contrato

¹ L.Taboada, Causales de nulidad del acto jurídico Themis 11 pag 74

² Cas. N° 2068-1999 - Cusco

³ Cas. N° 1930-2001 - La libertad



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**
Segundo Juzgado Civil



tiene fines o motivos ilícitos, entonces, el acto jurídico o negocio jurídico será nulo por la ausencia de un elemento estructural en su formación.

- La palabra "objeto", de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, significa, por un lado, el "intento" o "fin" al que se dirige o encamina una acción; y, por el otro, lo que sirve de "materia" al ejercicio de una de las facultades del sujeto. Evidentemente, cuando se hace referencia al "objeto" del negocio jurídico, se adopta como válido este último significado.

- El objeto del negocio jurídico es el conjunto de preceptos o reglas que la parte o las partes declaran "hacer suyas" con miras a conseguir un resultado práctico aceptado por el ordenamiento jurídico. Para que el objeto del negocio "alimente" a los efectos "negociales", es necesario que cumpla con ciertos requisitos normativamente impuestos, a saber: la posibilidad (física y jurídica), la licitud y la determinabilidad.

- El inciso bajo comentario establece, precisamente, qué es lo que ocurre cuando el objeto del negocio no cumple con dos de esos requisitos: la posibilidad (física y jurídica) y la determinabilidad.

- El objeto del negocio es jurídicamente imposible cuando, en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado jurídico) no previsto por el ordenamiento jurídico (piénsese en la constitución de una hipoteca sobre un bien mueble o en la enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio), o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado (piénsese en la necesidad de no tener deudas cuyo pago pueda verse perjudicado con el patrimonio familiar que se desea constituir).



- Como se aprecia en la demanda que obra a folios 05 en el expediente, el demandante refiere literalmente que solicita la nulidad de acto jurídico por ser el objeto



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**



jurídicamente imposible “... *pues la segunda compra venta realizada, se efectuó sobre un bien mueble imposible de transferencia, toda vez, que el bien ya me pertenecía(...)*”.

- En ese sentido, a criterio de este Juzgado, existe un error a la invocación de nulidad, en tanto lo que refiere el demandante sobre la venta de un bien de su pertenencia no es una nulidad por objeto jurídicamente imposible, sino, una nulidad por fin ilícito, lo cual se procederá, bajo el amparo del iura novit curia, reconocido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil como “*la manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, específicamente del derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; importa la obligación del Juez de resolver un conflicto a través de una sentencia debidamente motivada, aplicando la norma jurídica correspondiente al conflicto mismo, pese a que no ha sido invocada por las partes o lo haya sido erróneamente*” , a modificar el causal de nulidad de “objeto jurídicamente imposible” a “fin ilícito”.

6.1.2. Sobre Sobre la nulidad de acto jurídico por fin ilícito.

- De acuerdo al art. 219 inciso 4 del Código Civil Peruano, es nulo el acto jurídico cuando su fin sea ilícito. Es decir, si la celebración de un contrato tiene fines o motivos ilícitos, entonces, el acto jurídico o negocio jurídico será nulo por la ausencia de un elemento estructural en su formación.
- Subsumiendo este supuesto al caso, antes de comenzar el desarrollo de este supuesto, es importante mencionar, que, en el Perú, rige el Principio de Fe Pública Registral, contemplada en el artículo 2014° del Código Civil y el art. VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.



- De esta manera, el Registro de la Propiedad Inmueble busca brindar seguridad jurídica, a través de la publicidad sobre los actos que se inscriben, a fin de conocer de manera exacta y con certeza quién es el vendedor, si la propiedad tiene cargas o



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**



gravámenes, si la persona que figura en el registro tiene las facultades necesarias para venderlo, todo con el propósito de garantizar que la adquisición del bien sea válida.

- Por otro lado, el art. 2014 del Código Civil Peruano, establece la buena fe del tercero que se entiende no conocía la exactitud del registro y que adquirió y obró de buena fe, es decir, se entendería, que el sujeto desconocía que un determinado bien inmueble estaba afectado por razones de nulidad, rescisión o resolución y que éstas no aparecían en el registro.

- En concreto, a criterio de este Juzgado, se trata efectivamente de una situación en la cual el demandado ha tratado de vender el bien del demandante como propio aun cuando ya fue vendido, compra venta que ha sido acreditada debidamente por la parte demandada, lo cual encaja perfectamente al supuesto de fin ilícito, en tanto es ilícito vender un bien que ya fue vendido, lo cual conoce la doctrina como la compra venta de bien ajeno.⁴

- Sobre ello, a criterio de este Juzgado, al haber sido vendido el terreno en cuestión en primer lugar, al demandante, y posteriormente, al tercero litisconsorte pasivo, se debe entender por nula la compra venta última, ergo, únicamente válida la primera acreditada por las partes.

SÉPTIMO: RESPECTO AL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:
Determinar si procede o no la nulidad de los documentos que contienen el acto jurídico

7.1 Conforme a lo dispuesto en el artículo 225° del Código Civil, que establece la diferenciación entre acto y documento, señalando que no se debe confundir el acto con

⁴ MOSQUEIRA, E. (2003). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano . Thémis, Vol. 8, p 74.



responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.



CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
Segundo Juzgado Civil



8.3 La jurisprudencia nos indica que el artículo 1361 del Código Civil recoge el principio del pacta sunt servanda, es decir la fuerza vinculatoria de los contratos, que se celebran

para ser cumplidos y que están sujetos al deber de observancia, en cuanto al carácter obligatorio del contenido de la declaración contractual y la presunción de coincidencia entre esta declaración y la voluntad común, existiendo un interés fundamental para que se cumpla la palabra comprometida, lo que confiere seguridad a mérito del comportamiento leal y honesto de las partes⁶

8.4 En la casación N° 1198-96 - Lima se señala que los contratos son expresión del acuerdo de la voluntad común de las partes, mediante los cuales se crean obligaciones de cumplimiento obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, en aplicación del principio pacta sunt servanda⁷

8.5 Se señala el artículo 1353° del Código Civil anteriormente pues es donde se señala que deberá de prevalecer lo pactado entre las partes, así como también en la jurisprudencia mencionada, en el presente entre el demandante y demandado surgió un acto jurídico válido que le obligaba a cumplir con la entrega del bien materia de transferencia, lo cual no fue realizado, incumpliendo de esa forma con su obligación

NOVENO: CONCLUSIÓN

Estando a los hechos expuestos por las partes, a los medios probatorios ofrecidos por estas, y al análisis jurisdiccional realizado, se genera convicción a este Juzgado sobre la configuración de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato, por lo que la

⁶ Cas. N° 1850-97 Lima

⁷ Cas. N° 1198-96 Lima



demanda debe ser estimada en todos sus extremos teniendo en cuenta sin embargo que la nulidad de acto jurídico se dará por la causal de fin ilícito como se menciona en las páginas anteriores.



**CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE AREQUIPA**



DÉCIMO: DE LAS COSTAS Y COSTOS

10.1. La condena en el pago de las costas y costos del proceso, no requiere ser demandada y corren a cargo de la parte vencida, conforme a la autorización prevista por el artículo 412° del Código Procesal Civil.

Por tales fundamentos:

FALLO:

PRIMERO: Declaro FUNDADA la demanda de fojas dos de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato seguido por ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en contra Construcciones S.A y ~~XXXXXXXXXXXX~~ en lo que respecta a las pretensiones principales conforme a lo desarrollado en la parte considerativa.

SEGUNDO: Declaro INFUNDADA la Cuestión Probatoria de tacha por causal de falsedad deducida por la parte demandada en contra del medio probatorio Carta notarial emitida por la empresa Construcciones S.A

Así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho del Segundo Juzgado Civil de Arequipa.

Tómese razón y hágase saber. -



VICTOR **SALAS** **MENDOZA**
JUEZ DEL 2° JUZGADO CIVIL

Especialista Legal

EXP. N° : 10548-2020-0-0413-JR-

FC-01

Especialista : Juan Talavera Salas

Cuaderno : Principal

Escrito : 06-2020

Sumilla : Apelación de sentencia

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL
DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA:

CONSTRUCCIONES S.A , en lo autos sobre nulidad de
 acto jurídico contra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a
 Usted respetuosamente me presento y digo:

1. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

Que, habiendo sido notificada con la Resolución N° 10 de fecha 08 de junio de 2020, que contiene la Sentencia referida al proceso de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato de compra venta que sigo en contra de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dentro del plazo señalado por el artículo 478 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 363 del mismo cuerpo normativo, interpongo recurso de apelación con efecto suspensivo, en contra de la Sentencia contenida en la Resolución N° 10, en el extremo que declara fundada la pretensión de nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible y la pretensión de cumplimiento de contrato de compraventa.

A efecto que: el superior revoque dicha sentencia y reformándose se declare infundada la demanda en todos sus extremos, conforme a los términos y fundamentos siguientes:



2. FUNDAMENTACIÓN DEL AGRAVIO

Impugno la Resolución N° 10 pasando a señalar los errores de hecho y derecho en los que incurre la misma:

2.1 ERRORES DE HECHO

2.1.1 Que, el Juez erróneamente y sin motivación algún, ha dejado de tomar en consideración que la empresa con fecha 22 de septiembre de 2010 mediante carta notarial cumplió con comunicar al demandante que, siendo que nuestra empresa sufrió una serie de problemas económicos, necesitábamos resolver su contrato por la imposibilidad de cumplir la entrega del bien pactado. En esta comunicación se ofrecía la opción de la devolución del total de dinero pagado por el terreno a cambio de que el demandado consienta la resolución del contrato, esta carta notarial fue notificada efectivamente en su domicilio, siendo que lo recepcionó su esposa, indicando que el demandante se encontraba de viaje, pero que ella estaba autorizada para recepcionarla, así también lo hicimos el 22 de octubre del 2010, mandándole una segunda carta, al no recibir respuesta a la primera carta, manifestándole la inminente necesidad de resolver el contrato, carta que fue nuevamente efectivamente notificada al domicilio del demandado, con 22 de diciembre del 2010 se vuelve a notificar al demandado mediante una tercera Carta Notarial en la cual, por falta de alguna respuesta de su parte, le damos un ultimátum para resolver voluntariamente el contrato, especificando que, si no resolvía él por su cuenta, se procedería a resolver el contrato de manera unilateral. Con fecha 22 de febrero del 2011, se comunica mediante Carta Notarial la resolución de manera unilateral por parte de nuestra empresa del contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 22 de agosto del 2010.

2.1.2. Conforme a los medios probatorios ya vistos en audiencia, estos son las cuatro cartas notariales en donde se comunica al demandante de la situación de la empresa y de la resolución del contrato se acreditó que efectivamente se le hizo conocer al mismo de dicha decisión.

2.1.3. En ese sentido, el Juez erróneamente en el considerando 8 concluye que “*se señala el artículo 1353° del Código Civil anteriormente pues es donde se menciona que deberá de prevalecer lo pactado entre las partes, así*



como también en la jurisprudencia mencionada, en el presente entre el demandante y demandado surgió un acto jurídico válido que le obligaba a cumplir con la entrega del bien materia de transferencia, lo cual no fue realizado, incumpliendo de esa forma con su obligación”, restándole importancia al artículo 1374° del Código Civil respecto al conocimiento y contratación entre ausentes, en el que nos amparamos pues el demandante conocía de la necesidad nuestra de resolver el contrato al haber sido notificado a la dirección de éste con las pertinentes cartas notariales, siendo que por razones que desconocemos no se pronuncia sino hasta el momento de nosotros resolver el contrato por la necesidad extrema en la que nos encontrábamos.

2.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO

Al respecto sostenemos que se invocó una incorrecta interpretación del sentido de la norma del Art. 2014 del Código Civil, puesto que no se tuvo en cuenta que el acto que celebramos no tuvo como finalidad un fin ilícito sino un acto de pleno derecho toda vez que el primer acto jurídico celebrado con el demandado se hubiera tornado ilícito si no hubiéramos resuelto el mismo, sin embargo, este fue resuelto de pleno derecho y comunicado en su oportunidad lo que lo hace válido para esta segunda celebración de acto jurídico con la persona de ~~XXXXXXXXXX~~,

Asimismo, en el punto 7.3, el a quo señaló lo siguiente, “(...) *al ser nulo el acto jurídico que se da el 22 de febrero del año 2011, luego seis meses transcurridos desde la celebración de la primera compraventa, se indica que el nuevo gerente de la empresa demandada, una vez que logró la subdivisión e independización del terreno –materia de Litis-, desconoció el contrato que suscribió primero,, por lo que de manera unilateral, decidió transferir el mismo lote a la persona de Pablo Paz Guzmán – litisconsorte pasivo-, por el precio de US \$110,000.00, será también nulo el documento que lo contiene(...)*”. Sin embargo, consideramos que se aplicó de manera incorrecta el Art. 225 del Código Civil, puesto que dicha normatividad establece no se debe confundir el acto con el documento que sirve para probarlo, puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo, en ese sentido en el caso del supuesto que se declare la nulidad de la documentación puede declararse subsistente el acto mismo, lo que a contrario sensu, fue de manera contradictoria por el a quo puesto que aplicó los



efectos del primero al segundo es decir por que se declaró nulo el documento también se debería declarar la documentación, lo cual no es el sentido de la norma.

3. NATURALEZA DEL AGRAVIO

La impugnada sentencia me causa un evidente agravio de naturaleza económica, puesto que se ha declarado fundada la demanda interpuesta por Manuel Jesús Guadalupe Ramos, sin tenerse en cuenta que nuestra representada agotó todos los mecanismos que establecen la normatividad civil aplicable puesto que cumplimos con poner en conocimiento de manera reiterada la predisposición de la devolución del monto pactado en su inicio, lo que nos causa un perjuicio puesto que el bien en cuestionamiento ha sido vendido a Pablo Paz Guzmán, quedando resuelto el primer acto jurídico de pleno derecho lo que no solo nos traería como consecuencia la nulidad del venta del bien hacia a ~~Pablo Paz Guzmán~~ sino la buena imagen que ostenta nuestra representada, lo que es un daño sin cuantificación alguna.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

- 4.1 En aplicación de lo establecido en artículo 139 inc. 6 de la Constitución Política, me corresponde el derecho a que el superior en grado revise la sentencia cuestionada a efecto que se restituya el derecho lesionado del recurrente.
- 4.2 En cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 13 del artículo 478 del Código Procesal Civil, se presenta este recurso de apelación en el plazo concedido por ley.
- 4.3. De acuerdo al artículo 373 del Código Procesal Civil, se ha cumplido con adecuar el recurso impugnatorio con el acto procesal que se impugna, esto es, la resolución N° 10-2020-2JEF, dictada en autos que contiene la sentencia.
- 4.3 Asimismo, con el presente recurso se cumple a cabalidad con los requisitos que impone el artículo 366 del Código Procesal Civil por cuanto se ha cumplido con indicar los errores de hecho y derecho en los que ha incurrido la judicatura, así como se ha expresado la naturaleza del agravio.



POR LO EXPUESTO,

A usted ruego se sirva admitir a trámite el presente recurso de apelación en contra de la sentencia dictada en autos en el extremo que declara fundada la pretensión de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato, en mérito a los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, y sean elevados los autos al Superior en grado.

ANEXOS

8-A Cédulas de notificación

8-B Arancel Judicial por derecho de apelación.

Arequipa, 22 de junio de 2020

Carlos Sanchez
Arenas

CONSTRUCCIONES S.A.

CAA N°7946



Expediente: 10548-2020-0-0413-JR-FC-01

Pedido : Apelación de Sentencia.

Cuaderno : Principal.

Materia : **Interpongo Recurso de Apelación de Sentencia**

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA. -

~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ en los seguidos sobre ~~XXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ sobre nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible, ante usted respetuosamente me presento y digo:

I. PETITORIO:

Que, habiendo sido notificado con la Resolución número diez el nueve de junio del dos mil veinte, que contiene la SENTENCIA de fecha ocho de junio del dos mil veinte, en tiempo oportuno, **interpongo PRETENSIÓN IMPUGNATORIA DE APELACIÓN** con efecto suspensivo en contra de la sentencia antes indicada que declara fundada la demanda en todos sus extremos, a fin que el Superior la **REVOQUE y REFORMÁNDOLA, DECLARE INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos con condena de costas y costos, en mérito a los siguientes fundamentos:

II. FUNDAMENTACION DEL AGRAVIO:

III.I. ERRORES DE HECHO Y DE DERECHO INCURRIDAS EN LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA



La Sentencia equivocadamente declara infundada mi demanda, habiendo incurrido en los siguientes errores:

1.- La sentencia en el párrafo 1.3 (fundamentación fáctica)

1.1 Incurre en deficiente motivación ya que el razonamiento es confuso, por un lado, dice que se ha realizado una escritura pública del primer contrato de compra-venta que realizaron el demandante y Construcciones S.A, pero según el “Principio de Publicidad” sostiene que: Consiste en la presunción, sin admitirse prueba en contrario - juris et de jure - que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Se trata de la esencia misma de la institución registral y está enunciado en el art.2012 del C.C. *"Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"*.

Entonces señor magistrado, claro está que este no ha sido inscrito en los Registros Públicos, ya que en dicho Registro quien aparece como propietario es Construcciones S.A., siendo ello de público conocimiento y figurando como único dueño, fue que procedí a la compra del terreno de buena fe.

2.- La sentencia en el párrafo sexto (sobre la nulidad del acto jurídico por objeto jurídicamente imposible):

2.1 Durante el proceso se ha pretendido establecer si la segunda compra venta efectuado por mi persona acarrea en una nulidad o no, pero el juzgado no entiendo de dónde ha considerado que es nulidad por fin ilícito cuando durante todo el proceso el fin ilícito no ha sido probado ni ha sido mencionado, por lo que el magistrado no puede ir más allá de lo que se pide por las partes “extra petita”, se señala que: se presenta en un proceso cuando el Juez al emitir pronunciamiento se pronuncia sobre un pedido o pretensión no propuesta por las partes, es decir decide sobre algo que no fue discutido en el proceso por las partes, en consecuencia se aparta de las actuaciones actuadas en el presente proceso.



2.2 La sentencia emitida por el Juzgado no pudo establecer cuál sería el fin ilícito que he tenido al momento de realizar la compra – venta siendo que en todo momento he sostenido que he actuado de buena fe, desconociendo a ambas partes involucradas en la primera compra, y más aun desconociendo que ya existía una compra- venta anterior.

2.3 Así mismo, mi voluntad de compra – venta se ha basado en la buena fe registral regulado en el artículo dos mil catorce del Código Civil, “la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. La compra que he realizado lo hice con conocimiento que la empresa Construcciones S.A. era la única dueña de los terrenos materia en cuestión, por lo que al no haber una compra-venta inscrita en Registros Públicos, no podía conocer su existencia de acuerdo al Principio de Publicidad que rige los Registros Públicos.

2.4 La sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso; motivo por el cual estamos ante una decisión que no se ajusta al mérito de lo actuado, contraviniendo el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil.

2.5 La sentencia si bien consideró los medios probatorios en el proceso de nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible, sin embargo, no tuvo presente los suficientes para dar una decisión que se adecue con la realidad

2.6 Debe realizar una revisión y verificación más exhaustiva y profunda de los medios probatorios en conjunto del presente proceso como el contrato de compra venta y el pago que se realizó por dicho terreno.

III. FUNDAMENTACION Y PRECISIÓN DEL AGRAVIO

3.1. La resolución materia de apelación causa agravio al recurrente por cuanto al declarar fundada dicha demanda de nulidad de acto jurídico de la compra venta realizada entre el demandado y mi persona, se me niega el derecho de defensa y a los hechos reales y de derecho legal que se encuentran



establecidos en forma fehaciente en autos, lo cual constituye un agravio de naturaleza procesal por vulnerar mi derecho de defensa.

3.2. De lo expuesto, fluye con claridad el agravio que causa la Sentencia por la cual se pretende declarar infundada la demanda en su oportunidad, el cual se traduce en la pérdida económica que supone a mi persona por la compra del terreno que adquirí de buena fe, cumpliendo todo lo establecido por la norma correspondiente.

3.3. Se me agravia y debe declararse la revocación de la sentencia, porque el juez por error ha decretado fundada la demanda sin fundamento válido, lo cual se manifiesta en lo explicado en el acápite anterior, al no haber cumplido con el requisito de la motivación adecuada y suficiente.

3.4. Pretendo obtener la revocación de la Sentencia, y por los fundamentos expuestos se declare la revocatoria y se declare infundada la demanda, por ser mi derecho amparado en la normativa contenida en la presente apelación.

IV. FUNDAMENTACION JURÍDICA DEL AGRAVIO:

4.1 Se ha cumplido con el elemento de temporalidad del medio impugnatorio interpuesto, es decir que la apelación está siendo presentada dentro del plazo que el inciso 13° del art. 478 del C. P. C. establece, es decir en el plazo de 10 días desde la notificación de la sentencia.

4.2. También se ha cumplido con el Principio de Adecuación del medio impugnatorio, es decir que estamos utilizando el medio impugnatorio adecuado contra el acto procesal que impugnamos; es por ello que hemos interpuesto el recurso impugnatorio de apelación en contra de la sentencia dictada en autos, como lo establece el art. 358° del Código Procesal Civil.

4.3. De igual manera estamos expresando los errores de hecho, de derecho y sobre todo hemos manifestado el agravio que nos causa la sentencia impugnada, expresando con ello el sustento de la pretensión impugnativa a través de la presente fundamentación; tal como lo exige el numeral 366° del C. P. C.

4.4. El efecto que va a producir la apelación con efecto suspensivo, es el de suspender la eficacia de la sentencia impugnada, como lo dispone el art. 368° del Código Procesal Civil.

4.5 De otro lado se ha podido apreciar que la sentencia impugnada no ha observado los requisitos que establece el propio art. 122° del C.P.C., ya que



no existe la argumentación y fundamentación necesaria en este tipo de resoluciones, además de no haberse indicado las normas aplicables de manera expresa, y no se ha resuelto conforme a los antecedentes.

4.6. Invocamos a su judicatura se sirva aplicar artículo 368° del Código Procesal por el cual el recurso de apelación se concede con efecto

suspensivo, por lo que la eficacia de la resolución recurrida queda suspendida hasta la notificación de la que ordena se cumpla lo dispuesto por el Superior.

POR LO EXPUESTO:

A Ud. ruego se sirva conceder el medio impugnatorio de apelación con efecto suspensivo en contra de la sentencia dictada en autos, en mérito a los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, y sean elevados los autos al Superior en grado con la debida nota de atención.

ANEXO

1.A Arancel Judicial de apelación de sentencia

Arequipa, 20 de junio del dos mil veinte

DEMANDADO

~~Agustín Pardo~~

~~DNI N° 4833808~~

ABOGADO

CA.A. 9590



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL

PODER JUDICIAL

PÁGINA 97 DE 116

EXPEDIENTE : EXPEDIENTE N° 02345-2020-0-0401-JC-CI-06

DEMANDANTE : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
: MANUEL JESUS GUADALUPE RAMOS

DEMANDADO : EMPRESA CONSTRUCCIONES S.A

: ~~XXXXXXXXXXXX~~

MATERIA JURÍDICO : CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y NULIDAD DE ACTO

NATURALEZA : CONOCIMIENTO

CUADERNO : PRINCIPAL

JUEZ : VICTOR SALAS MENDOZA



ESPECIALISTA LEGAL : JUAN TALAVERA SALAS

Resolución N° 12
Arequipa, doce de julio

de dos mil veinte.-

AL ESCRITO N° 790-2020: AL PRINCIPAL:

VISTOS:

El escrito de apelación de fojas treinta y tres interpuesta por Empresa Construcciones S.A en contra de Manuel Jesús Guadalupe Ramos sobre Nulidad de Acto Jurídico y Cumplimiento de Contrato.

.....

Petitorio: solicita RECURSO IMPUGNATORIO DE APELACION con efecto suspensivo en contra de la Resolución Nro. 6, la misma que **DECLARA FUNDADA LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** y ordene al *A Quo* emita nueva sentencia con arreglo a los antecedentes, a la ley y sobre todo al derecho, o en su defecto se **REVOQUE** y se **REFORME** declarándose **INFUNDADA**.

.....

.....

CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que la apelación es el medio impugnatorio mediante el cual se cuestiona autos o sentencias en vista que está incurso en vicio o error, total o parcial, para que el órgano superior lo revise y lo anule o revoque; **REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD Y PROCEDIBILIDAD SEGUNDO:** Que la Sentencia N° 198-2020 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinte, fue notificada el veinte nueve de junio del dos mil veinte según aparece del expediente y que el recurso impugnatorio de apelación presentado por el demandado Empresa Construcciones S.A; en contra de la Sentencia 198-2020, ha sido presentada dentro del plazo previsto por los artículos 373° y 478° del Código Procesal Civil; **TERCERO:** Que el escrito de apelación se ha anexado el recibo de la tasa judicial respectiva; **CUARTO:** Que examinado el escrito de apelación en su conjunto, se advierte: i) Que la demandante ha señalado de manera adecuada la pretensión



impugnatoria respecto a la que presenta el recurso ii) Que se ha señalado el error, iii) Se ha expresado el agravio causado por la mencionada resolución, iv) Se ha sustentado la pretensión impugnatoria; **QUINTO:** Que la demandante ha señalado el efecto de la apelación y lo ha sustentado conforme a derecho. Que siendo presente los requisitos señalados por los artículo 365, 366 y 367 del Código Procesal Civil; y estando al principio de pluralidad de instancias previsto por el artículo 139° de la Constitución Política del Estado Peruano; **SE RESUELVE: 1)** Conceder APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO en contra de la Sentencia 198-2020 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinte; obrante a folios doscientos cuarenta y tres, en consecuencia elévese los autos ante la Sala Superior Civil de Arequipa. **Regístrese y Notifíquese.**-----

VICTOR SALAS MENDOZA

JUEZ CIVIL DE AREQUIPA



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL**

PODER JUDICIAL

PÁGINA 99 DE 116

EXPEDIENTE : **EXPEDIENTE N° 02345-2020-0-0401-JC-CI-06**

DEMANDANTE : ~~MANUEL JESUS GUADALUPE RAMOS~~

DEMANDADO : **EMPRESA CONSTRUCCIONES S.A**
: ~~PABLO PAZ GUZMAN~~

MATERIA : **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y NULIDAD DE**

ACTO JURÍDICO
NATURALEZA : **CONOCIMIENTO**



CUADERNO : PRINCIPAL
JUEZ : VICTOR SALAS MENDOZA
ESPECIALISTA LEGAL : JUAN TALAVERA SALAS

Resolución N° 11
 Arequipa, doce de julio

de dos mil veinte.-

AL ESCRITO N° 790-2020: AL PRINCIPAL:

VISTOS:

El escrito de apelación de fojas treinta y dos interpuesta por ~~XXXXXXXXXXXX~~ en
 contra de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ sobre Nulidad de Acto Jurídico y
 Cumplimiento de Contrato.

Petitorio: Solicita RECURSO IMPUGNATORIO DE APELACION con efecto suspensivo
 en contra de la Resolución Nro. 6, la misma que **DECLARA FUNDADA LA
 PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ACTOS JURÍDICO Y CUMPLIMIENTO DE
 CONTRATO** y ordene al *A Quo* emita nueva sentencia con arreglo a los
 antecedentes, a la ley y sobre todo al derecho, o en su defecto se **REVOQUE** y se
REFORME declarándose **INFUNDADA**.

CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que la apelación es el medio impugnatorio
 mediante el cual se cuestiona autos o sentencias en vista que está incurso en vicio
 o error, total o parcial, para que el órgano superior lo revise y lo anule o revoque;
REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD Y PROCEDIBILIDAD SEGUNDO: Que la
 Sentencia N° 198-2020 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinte, fue
 notificada veinte nueve de junio del dos mil veinte según aparece del expediente y
 que el recurso impugnatorio de apelación presentado por el demandado Pablo Paz
 Guzmán; en contra de la Sentencia 198-2020, ha sido presentada dentro del plazo
 previsto por los artículos 373° y 478° del Código Procesal Civil; **TERCERO:** Que el
 escrito de apelación se ha anexado el recibo de la tasa judicial respectiva;
CUARTO: Que examinado el escrito de apelación en su conjunto, se advierte: i)



Que la demandante ha señalado de manera adecuada la pretensión impugnatoria respecto a la que presenta el recurso ii) Que se ha señalado el error, iii) Se ha expresado el agravio causado por la mencionada resolución, iv) Se ha sustentado la pretensión impugnatoria; **QUINTO:** Que la demandante ha señalado el efecto de la apelación y lo ha sustentado conforme a derecho. Que siendo presente los requisitos señalados por los artículos 365, 366 y 367 del Código Procesal Civil; y estando al principio de pluralidad de instancias previsto por el artículo 139° de la Constitución Política del Estado Peruano; **SE RESUELVE: 1)** Conceder APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO en contra de la Sentencia 198-2020 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinte; obrante a folios doscientos cuarenta y tres, en consecuencia elévese los autos ante la Sala Superior Civil de Arequipa. **Regístrese y Notifíquese.**-----

VICTOR SALAS MENDOZA

JUEZ CIVIL DE AREQUIPA



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCION E IMPUNIDAD”

Arequipa, 12 de julio de 2020.

OFICIO N° 02-2020-02345-2016-0-0401-3JC-ARH

Señor Doctor/a:

**JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**

Presente.-

REFERENCIA: Expediente N° 02345-2020-0-0401-JC-CI-06



Tengo el honor de dirigirme a Ud., en atención al recurso impugnatorio formulado por la persona de Pablo Paz Guzmán y la Empresa Construcciones S.A., a efecto de remitir el expediente principal, en el proceso iniciado por el demandante ~~MANUEL JESUS GUZMAN PAX~~, por la materia de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato en contra del demandado ~~Pablo Paz Guzman~~ y la Empresa Construcciones S.A., motivo por el cual se detalla a continuación lo siguiente:

| | |
|---|---|
| DEMANDANTE | MANUEL JESUS GUZMAN PAX |
| DEMANDADO | EMPRESA CONSTRUCCIONES S.A. y Pablo Paz Guzman |
| TIPO DE PROCESO | CONOCIMIENTO |
| MATERIA | CUMPLIMIENTO DE CONTRATO y NULIDAD DE ACTO JURIDICO |
| FOJAS | |
| RESOLUCIÓN APELADA | SENTENCIA N° 10-2020-JEF |
| RESOLUCIÓN QUE CONCEDE APELACIÓN | RESOLUCIÓN N° 11-2020 |
| EFFECTO | SUSPENSIVO |
| CALIDAD | |

En cuanto comunico a Usted, para los fines procesales pertinentes, expresando mis sentimientos de mi consideración y estima personal. Dios Guarde a Ud.

| | | | | | | | | |
|---|--|------------------|------------------|--------------|-------------------|---------------|--|--|
| CERTIFICACIÓN: | El auxiliar jurisdiccional: Especialista o Secretario CERTIFICA que: | | | | | | | |
| | - No existe otro Expediente o incidente acompañante. | | | | | | | |
| | - -El Expediente que se eleva consta de: | | | | | | | |
| | Tomo (s) | Cuaderno: | Incidente | | Expediente | | | |
| 1 | | | | | | | | |
| Foja s | 249 | Fojas | | Fojas | | Foja s | | |
| PREVENCION DE SALA SUPERIOR: No hay Cuaderno o incidente remitido a Sala | | | | | | | | |

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para expresarle mi especial consideración y estima.

Atentamente,



VICTOR SALAS MENDOZA
JUEZ CIVIL DE AREQUIPA



JUAN TALAVERA SALAS
ESPECIALISTA



**SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE AREQUIPA**



EXPEDIENTE : 10548-2020-0-0413-JR-FC-01
MATERIA : Nulidad de acto jurídico
JUEZA : MARÍA DEL ROSARIO QUIJANO
GARCÍA
ESPECIALISTA : VIOLETA PAREDES DELGADO
CUADERNO : Principal



DEMANDADO : CONSTRUCCIONES S.A, PABLO

XXXXXXXXXX

DEMANDANTE : MANUEL JESUS SUAZA GUZMAN

SENTENCIA DE VISTA

Arequipa, 11 de julio de 2020

VISTOS: En audiencia pública con el expediente acompañado; por los fundamentos de la apelada; el recurso de apelación interpuesto por Construcciones S.A y el otro recurso de apelación interpuesto por ~~Pablo Paz Guzman~~ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, observando las formalidades previstas por el art. 131º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial se realiza la vista de la causa y habiendo corrido traslado a la parte demandante emitiendo absolución de acuerdo al artículo 373 del Código Procesal Civil, se procede a emitir resolución en base a los siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

I. MATERIA DE APELACIÓN:

Que es materia de apelación la sentencia contenida en la Resolución número diez de fecha veintidós de junio de dos mil veinte que corre a fojas 87 en el extremo que declara FUNDADA las pretensiones de nulidad de acto jurídico y cumplimiento de contrato contenidas en la demanda interpuesta por ~~MANUEL JESUS SUAZA GUZMAN~~ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** en contra de CONSTRUCCIONES S.A Y ~~PABLO PAZ GUZMAN~~ **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

2. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA

Mediante escrito de fecha veintidós de junio de dos mil veinte que corre a fojas 87, los abogados de ambas partes demandadas interpusieron recurso de apelación cada una contra la sentencia contenida en la resolución número diez de fecha ocho de junio de dos mil veinte, conforme a los fundamentos allí obrantes.



SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA



3. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN Y EXPRESIÓN DE LOS AGRAVIOS:

La parte apelante Construcciones S.A esgrime como agravio en su recurso de apelación, corriente de fojas 90 a 96 lo siguiente:



1. Que, el a quo erróneamente y sin motivación alguna, ha dejado de tomar en consideración que la empresa con fecha veintidós de septiembre de dos mil diez mediante carta notarial cumplió con comunicar al demandante que, siendo que la empresa sufrió una serie de problemas económicos, necesitábamos resolver su contrato por la imposibilidad de cumplir la entrega del bien pactado. La empresa apelante sostiene que, en el proceso se ha probado que se le notificó al demandante con hasta 3 cartas notariales sobre la situación a su vez que le ofreció la opción de devolverle el total del dinero pagado por el terreno en cuestión a cambio de que el demandado consienta la resolución del contrato, al no existir respuesta por la parte mencionada se le envió una cuarta carta notarial la resolución de manera unilateral del contrato celebrado mediante escritura pública de fecha veintidós de agosto de dos mil diez por parte de la empresa, por consiguiente conforme a los medios probatorios ya vistos en audiencia, estos son las cartas notariales mencionadas con anterioridad, se le comunica al demandante la situación de la empresa y se acreditó que efectivamente se le hizo conocer al mismo de su decisión de resolver el contrato en la forma precisada.
2. Que, el Juez erróneamente en el considerado 8 concluye que “ se señala el artículo 1353° del Código Civil anteriormente pues es donde se menciona que deberá de prevalecer lo pactado entre las partes, así como también en la jurisprudencia mencionada, en el presente entre el demandante y demandado surgió un acto jurídico válido que le obligaba a cumplir con la entrega del bien materia de transferencia, lo cual no fue realizado, incumpliendo de esa forma con su obligación”, restándole importancia a al artículo 1374° del Código Civil respecto al conocimiento y contratación entre ausentes en el que se basan pues el demandante conocía la necesidad de la empresa de resolver el contrato ya que se le notificó hasta en tres oportunidades con las pertinentes cartas notariales.

La parte apelante Pablo Paz Guzmán esgrime como agravio en su recurso de apelación, corriente de fojas 90 a 96 lo siguiente:



**SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE AREQUIPA**



1. Que, el a quo en el punto 1.3 respecto de la fundamentación fáctica incurre en deficiente motivación al indicar que se realizó una escritura pública del



primer contrato de compra-venta que realizaron el demandante y Construcciones S.A, pero según el "Principio de Publicidad" sostiene que: Consiste en la presunción, sin admitirse prueba en contrario - juris et de jure - que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Se trata de la esencia misma de la institución registral y está enunciado en el

art.2012 del C.C. *"Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"*, por lo que indica que el inmueble no fue inscrito en registros públicos y que el que aparece en dicho registro como propietario es la empresa CONSTRUCCIONES S.A, al evidenciar esto el señor Pablo Paz Guzman indica que procedió a comprar el terreno de buena fe.

2. Que el juez al considerar la nulidad de acto jurídico por fin ilícito fue más allá de lo que pidieron las partes, siendo su sentencia "extra petita" esto se presenta en un proceso cuando el Juez al emitir pronunciamiento se pronuncia sobre un pedido o pretensión no propuesta por las partes, es decir decide sobre algo que no fue discutido en el proceso por las partes, en consecuencia, se aparta de las actuaciones actuadas en el presente proceso.
3. Que, el a quo en la sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, que si bien consideró los medios probatorios en el proceso de nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible no tuvo presente los suficientes para dar una decisión que se adecue con la realidad, ya que se debe realizar una revisión y verificación más exhaustiva y profunda de los medios probatorios en conjunto del presente proceso como el contrato de compra venta y el pago que se realizó por dicho terreno por parte del señor ~~Pablo Paz Guzman~~

4. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

4.1 Este despacho en cuanto a los fundamentos de primera instancia que no se tomaron en cuenta:



**SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE AREQUIPA**



4.1.1 Que, en el párrafo 1.3 fundamentación fáctica del escrito de apelación, que el A quo no ha motivado debidamente la aplicación del principio de publicidad ya que



tiene carácter de *juris et de jure* teniendo en cuenta que el contenido de la publicidad tiene carácter de público conocimiento por cualquier ciudadano peruano, siendo ello así que se actuó con las diligencias necesarias para realizar la compra-venta con Construcciones S.A. Ante ello la Sala establece que: La obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría

de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5, de la Constitución del Estado señala que: "Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan". Igualmente, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: "Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta. Por lo que se afirma que no hubo la debida motivación en la sentencia de primera instancia⁸.

La motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras

4.1.2 Que, en el párrafo sexto sobre nulidad de acto jurídico por objeto jurídicamente imposible el juzgado no ha hecho mención al objeto jurídicamente imposible, es decir no se ha pronunciado ni emitido decisión sobre ello, así mismo, la parte demandante no ha podido probar cuál sería el objeto jurídicamente imposible que se ha realizado por la compra venta con Construcciones S.A y la persona de Pablo Paz Guzmán, así como también el Juez de primera instancia tuvo un fallo incongruente con respecto al pedido de las partes y la decisión de este. Por lo que, respecto a este punto el A Quo ha hecho incongruencias entre el pedido de la parte demandante y no resuelto por este, siendo así que *"el principio de congruencia está ligado y forma parte del contenido esencial o constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de resoluciones judiciales. Ya que el juez al realizar la motivación de sus decisiones no sólo debe cuidar que éstas sean lógicas sino también congruentes. La motivación se vaciará de contenido si el razonamiento efectuado por el juez no soporta una prueba de lógica y congruencia."* Así como también en este tipo de incongruencia se aprecia una disfunción en el manejo de las pretensiones, un tratamiento inadecuado por parte

⁸ Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190



del juez con respecto a los elementos objetivos y subjetivos de la pretensión procesal: el petitorio, la causa petendi y elementos subjetivos de la pretensión (demandante y demandado). Para conocer cómo se manifiesta el principio de congruencia en el proceso civil a partir de la figura de la pretensión procesal, debemos hacer un análisis de las situaciones patológicas que genera más bien su contravención.

4.1.3 Así mismo, en el párrafo 2.2 sobre la nulidad de acto jurídico el A Quo hace mención al fin ilícito en su pronunciamiento, pero el fin ilícito nunca fue materia de cuestionamiento en el proceso ni invocado por las partes, así mismo, no ha tenido una fundamentación motivada al deferirse cuál sería el fin ilícito en el contrato de compra-venta celebrado por ~~Pablo Paz Guzmán~~ y Construcciones S.A., así también como el demandado señala la buena fe en su contrato con la constructora en mención. Respecto a ello el artículo 210 inciso 4 y 2014 del Código Civil, consistente en la aplicación indebida debido a que no se ha tomado en cuenta que no puede tener fin ilícito la conducta del demandado Pablo Paz Guzmán al comprar el inmueble objeto del contrato y por tanto jamás conoció de nada de lo que allí sucedió es decir, una compra venta celebrada anteriormente; precisa que se ha inaplicado indebidamente lo dispuesto en el artículo 2014 del código Civil al dejar presumirse la buena fe de la referida demandada más aun teniendo en cuenta que de conformidad a la norma citada la buena fe se presume no en relación a la adjudicación del inmueble objeto del contrato sub litis sino en relación a la condición de titular que aparece como único propietario en Registros Públicos.

Así mismo, "Es requisito de validez de un acto jurídico que el mismo sea física o jurídicamente posible, además de lícito, de acuerdo a los artículos 140, inciso segundo, y 219, inciso tercero, del Código Civil. La imposibilidad jurídica debe evaluarse en función de la naturaleza de las instituciones jurídicas o en la calificación jurídica objetiva de ciertos bienes o conductas; asimismo, resulta indispensable para la validez del acto jurídico la licitud del objeto, porque en caso se vulnere con él el orden público, las normas imperativas o las buenas costumbres, o se atente contra derechos legítimos de terceros o, en general, que esté prohibido por la ley, dicho acto jurídico no merece protección o tutela jurídica"



**SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE AREQUIPA**



4.1.4 Respecto al punto octavo sobre el cumplimiento del contrato quien lo invoca es la parte demandante no la parte demanda, por lo que en este punto el A Quo no



ha sabido determinar quién es el demandante ni quien es el demandando, por lo que existe error al momento de pronunciarse sobre el cumplimiento de contrato y a quien le correspondería que este se cumpla o no, así mismo no da una motivación adecuada ni suficiente sobre este punto, al respecto *“la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino solo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo. Por el contrario, la motivación como mecanismo democrático de control de los jueces y de control de la justicia de las decisiones exige que exista una justificación racional de lo que se decide, dado que al hacerlo no solo se justifica la decisión sino se justifica el mismo juez, ante las partes, primero, y ante la sociedad después, y se logra el control de la resolución judicial”*

En cuanto al cumplimiento del contrato se tiene en cuenta que el artículo 1428º.- *“En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución de la relación jurídica obligacional y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios, así como, en caso de resolución, el reembolso de los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado”*, dicho esto *“la tradición “traditio brevi manu” no tendría en este caso práctico, puesto que todo se reduciría a que el vendedor de la cosa la entregara al propietario, para que éste en cumplimiento del contrato de venta, se la devolviera inmediatamente, lo cual constituiría la realización de una formalidad totalmente inútil”*., ya que con las cartas notariales demostradas y presentadas fueron válidas para revocar el contrato entre ~~Manuel Jesús Guadalupe Ramos~~ y Construcciones S.A, en tanto, el artículo 1376 *“la aceptación tardía y la oportuna que no sea conforme a la oferta equivalen a una contraoferta. Sin embargo, el oferente puede considerar eficaz la aceptación tardía o la que se haga con modificaciones con tal de que inmediato aviso en ese sentido al aceptante”*.

5. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

PRIMERO: Que, respecto al demandado Construcciones S.A., de conformidad con el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine los fundamentos vertidos por el órgano jurisdiccional de primera instancia, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.



SEGUNDO: Que, teniendo en cuenta los fundamentos de la apelación presentada por el demandante CONSTRUCCIONES S.A, corresponde determinar si en la sentencia impugnada se ha realizado una incorrecta interpretación del artículo 1352° del Código Civil.

TERCERO: Que, respecto a la presunta interpretación del errónea artículo 1352°, el demandante en el punto 2.1.2 de la apelación refiere que Ad quo ha restado importancia al artículo 1374° del Código Civil respecto al conocimiento y contratación entre ausentes, según la parte demandada sólo valorando lo señalado en el artículo 1353°, referido a que todos los contratos de derecho privado (...) quedan sometidos a las reglas generales de la sección de contratos del Código Civil, esto en referencia a la prevalencia de lo pactado entre las partes la primera compraventa.

Al respecto, el Ad Quem considera que es necesario un análisis del artículo 1374° en el cual se ampara el recurrente y se manifiesta respecto a la contratación entre ausentes en los términos siguientes:

La oferta, su revocación, la aceptación y cualquier otra declaración contractual dirigida a determinada persona se consideran conocidas en el momento en que llegan a la dirección del destinatario, a no ser que este pruebe haberse encontrado, sin su culpa, en la imposibilidad de conocerla.

Sobre lo establecido en el artículo, esta sala considera que, siguiendo el criterio del Ad Quo el cual tras el análisis respectivo del medio probatorio consistente en las cartas notariales mediante las cuales el demandando comunicaba sobre la imperiosa necesidad de resolver el contrato, las consideró como un medio probatorio válido y, por tanto, este Juzgado entiende que aún pueden y deben ser consideradas al momento de emitir un pronunciamiento final sobre este caso.

Así, el artículo 1374° establece que la llegada de la declaración a la dirección del destinatario debe considerarse como un conocimiento de la declaración por este, se está estableciendo, en realidad, que lo determinante es la recepción y no el conocimiento.





El artículo 1374 no debe ser entendido de manera distinta que la de explicar que las declaraciones dirigidas a determinadas personas, por ser, y para ser, declaraciones recepticias, deben ser completadas por el conocimiento y, en tal línea de pensamiento, se establece que la recepción causa el efecto del conocimiento, salvo prueba que dicho efecto no se ha producido.

Ahora bien, la presunción de conocimiento, establecida en el mencionado artículo, opera automáticamente, salvo que el destinatario pruebe que razonablemente no tuvo posibilidad de conocer en este caso las cartas sin su culpa, lo cual en este caso la parte demandada durante todo el proceso no ha cumplido con demostrar en todo caso que no haya conocido efectivamente las cartas del demandante, en tanto se le notificó válidamente a la dirección que figuraba en su DNI, entendiéndose, en esta línea de análisis, que conoció del contenido de estas cartas, hecho que, efectivamente, no fue valorado por el Ad Quo.

CUARTO: El Ad Quem, haciendo uso de las facultades concedidas por el Principio Iura Novit Curia, deduce que, en todo caso, la materia de controversia radica en la compraventa del terreno que iba a ser otorgado al demandante en un plazo no determinado una vez el demandado lograra la división de los terrenos, tal como consta en el medio probatorio TESTIMONIO DE COMPRA VENTA que obra en folios 27 del expediente; hecho el cual el Código Civil Peruano denomina Compraventa del bien futuro, el cual está contenido en el artículo Artículo 1534° y señala que “en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”; siendo que en el presente caso la condición suspensiva por la cual el bien iba a tomar existencia era la propia partición del terreno, es decir, que éste tome existencia por sí mismo y deje de ser parte del terreno mayor.

Evidentemente, la norma también contempla que es obligación del vendedor la transferencia de la propiedad del bien en el artículo 1549° de la norma, la cual el demandado incumplió por lo que se activa el mecanismo previsto Artículo 1556°, que señala que cuando se resuelve la compraventa por falta de entrega, el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios.

La doctrina concuerda que cuando el comprador opta por la resolución en caso de incumplimiento de entrega, había que distinguir dos supuestos: a) que el pacto comisorio no haya sido estipulado por las partes, que es el caso del caso materia

de análisis en cuyo caso el comprador deberá requerir la entrega en un plazo no menor de quince días, vencido el cual el contrato queda resuelto; b) que el pacto comisorio haya sido previsto en el contrato, en cuyo caso este queda resuelto por el



solo vencimiento del plazo y sin necesidad de requerimiento. Con ello al demandarse la resolución del contrato, los daños se determinan por la diferencia entre el precio fijado en el contrato y el valor que tenía la cosa en el momento en que se debió entregarla, además de las utilidades que pudo percibir el comprador en ese lapso, puesto que esa es la pérdida sufrida por la inejecución de la

9

obligación a su debido tiempo .

Por tanto, esta sala entiende que la resolución del contrato, al ser debidamente notificada y contemplada por ley, fue válida, y que, en todo caso, deberían las partes discutir en la vía adecuada la devolución del dinero y demás gastos considerados dentro del análisis del párrafo anterior.

QUINTO: Que, respecto al demandado ~~PABLO FAZ GUZMAN~~, de conformidad con el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine los fundamentos vertidos por el órgano jurisdiccional de primera instancia, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

SEXTO: Que, teniendo en cuenta los fundamentos de la apelación presentada por el demandado ~~PABLO FAZ GUZMAN~~, corresponde determinar si en la sentencia impugnada no se ha realizado una adecuada valoración del principio de Buena Fe respecto a la compraventa que hizo el apelante con el demandado CONSTRUCCIONES S.A., la cual fue posterior a la primera compraventa.

SÉPTIMO: La Sala discrepa con el fundamento 7.1.2. de la sentencia apelada y coincide con los argumentos esbozados en la apelación del demandado, y estima que el Ad Quo, si bien desarrolló efectivamente el Principio de la Buena Fe Pública Registral que es en la que se ampara el apelante para hacer valer su derecho al haber adquirido el predio en la segunda compra venta, no ha estimado que, tal como ha cumplido en señalar el demandado, en los Registros Públicos correspondientes quien aun figura como único titular producto de no haberse perfeccionado la compra venta,



SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO



EN LO CIVIL DE AREQUIPA

⁹ BORDA, Guillermo A. "Manual de contratos". 14ª edición. Editorial Perrot. Buenos Aires, 1989, p. 208.



punto que fue analizado en el acápite anterior, es precisamente el demandado CONSTRUCCIONES S.A, por lo que, efectivamente, el apelante tiene un derecho que

no ha sido considerado por la primera sentencia, siendo que el Ad Quo no ha hecho una valoración suficiente de los medios probatorios exhibidos en juicio, por tanto:

PARTE RESOLUTIVA:

Por estos fundamentos, este Colegiado, con la autoridad que le confiere el artículo 138 de la Constitución Política del Perú y la Ley, impartiendo justicia en nombre del pueblo:

SE RESUELVE:

Declarar **FUNDADO** los recursos de apelación interpuestos por CONSTRUCCIONES S.A. y ~~PABLO PAZ GUZMÁN~~ en contra de la sentencia contenida en la Resolución N°

10-2020 de seis de octubre Del dos mil veinte, que corre a folios 155 y consiguientemente declara la **NULIDAD de la SENTENCIA** N° 10-2020-2JEF. En consecuencia, **DISPONGO** remitir los actuados al Juzgado de origen para que vuelva a dictar la resolución que corresponda conforme a ley, valorando efectivamente los argumentos planteados por las partes bajo responsabilidad del auxiliar de justicia que corresponda.

REGÍSTRESE Y HÁGASE SABER.

MARÍA DEL ROSARIO QUIJANO GARCÍA
Jueza del 2do Juzgado Especializado
en lo Civil de Arequipa

VIOLETA PAREDES DELGADO
Especialista del 2do Juzgado Especializado
en lo Civil de Arequipa

