



**UNIVERSIDAD ANDINA**  
**NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA  
DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS  
DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE  
JUSTICIA PUNO 2024**

**TESIS PRESENTADA POR:**

**Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
ABOGADO**

**JULIACA – PERÚ  
2025**



**UNIVERSIDAD ANDINA**

**NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA  
DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS  
DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE  
JUSTICIA PUNO 2024**

**TESIS PRESENTADA POR:**

**Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
ABOGADO**

**APROBADA POR EL JURADO REVISOR:**

**PRESIDENTE DEL JURADO :**   
Dr. FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO

**PRIMER MIEMBRO :**   
Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ

**SEGUNDO MIEMBRO :**   
Dr. HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR

**ASESOR DE TESIS :**   
Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN :** DERECHO PRIVADO – P05



## RESOLUCIÓN N° 00231-2025-D/FCJP-UANCV

*Juliaca, 20 de octubre de 2025.*

**Vistos:** El expediente, **2025-844** presentado por el Bachiller en Derecho **Sr. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR**, quien solicita nominación de jurados, fecha y hora para rendir el examen de sustentación de borrador de tesis denominado: **INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, para optar el Título Profesional de **ABOGADO** y;

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, concordante con el Reglamento General de Grados y Títulos de la UANCV, es procedente acceder a la petición del interesado.

**Y estando**, la opinión favorable del Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas y las atribuciones que confiere el artículo 28° del Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos, Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

### RESUELVE:

**Primero.- DECLARAR APTO** el informe final de la investigación (Borrador de Tesis), por tanto debe señalarse lugar, día y hora para la sustentación del borrador de tesis, en forma presencial, presentado por el Bach. **Sr. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR**, para optar el Título Profesional de **ABOGADO**, el mismo que se llevará a cabo el próximo **lunes, 27 de Octubre de 2025 a las 8:00:00 AM.** lugar **FILIAL PUNO - SALON DE GRADOS JR. TACNA N° 787.**

**Segundo.- Designar** como Jurados, para la evaluación del examen de sustentación de tesis referido, Integrado por los siguientes docentes:

**Presidente del jurado** : Dr. FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO

**Primer miembro** : Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ

**Segundo miembro** : Dr. HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR

### ASESOR:

**Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO**

**Tercero.-** La Comisión de Grados y Títulos de la Facultad, Secretaría Académica y Administrativa quedan encargadas del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.

**DISTRIBUCIÓN:**  
DECANATURA FCJP, INTERESADO.  
ARCH. FTChV/ncv.



UNIVERSIDAD ANDINA  
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ  
Dr. JOSÉ DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA  
DECANO  
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



## RESOLUCIÓN N° 0256-2025-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 14 de mayo de 2025

### VISTOS:

El Expediente: 2025-CU-2893 de fecha 07 de mayo de 2025, presentado por el Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, quien solicita Revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) y el Anexo (04 o 05) "Ficha de Opinión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis)" que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

### CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, quien solicita la revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del tema titulado: **INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADO**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable al Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis).

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corroboró el asesoramiento en el Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del ASESOR Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR EL INFORME FINAL DE LA INVESTIGACIÓN (BORRADOR DE TESIS)** para la **REVISIÓN DE SIMILITUD TURNITIN**, del tema titulado: **INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024**, presentado por el Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, para optar el Título Profesional de **ABOGADO**, en virtud de los considerandos expuestos.

**ARTICULO SEGUNDO.- RATIFICAR**, como ASESOR al Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO.

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER** que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"  
Dr. JOSÉ DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA  
DECANO  
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



UNIVERSIDAD ANDINA "NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"  
Dr. LUIS CHAYNA AGUILAR  
DIRECTOR (a)  
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN  
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

**DISTRIBUCIÓN:**  
DECANATURA FCJP, INTERESADO.  
ARCH. FTChV/ncv.



### RESOLUCIÓN N° 044-2025-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 24 de marzo de 2025

#### VISTOS:

El Expediente: 2025-799 de fecha 20 de enero de 2025, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación" que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

#### CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, quien solicita la revisión y aprobación de la propuesta de Investigación de Título: **INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024**, línea de investigación: **DERECHO PRIVADO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADO**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la propuesta de investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corroboro la propuesta del ASESOR Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO, quien debe estar acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis) de acuerdo a la DIRECTIVA N° 004-2019-UANCV-VRAD-OI; y,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

#### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN**, titulado: **INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024**, presentado por el Bach. ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, en virtud de los considerandos expuestos.

**ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER**, como ASESOR al Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO.

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER** que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA  
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"  
Dr. JOSÉ DOMINGO ENRIQUETA CALCINA  
DECANO  
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



UNIVERSIDAD ANDINA  
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"  
MSc. YATYNA AGUILAR  
DIRECTOR (e)  
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN  
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

#### DISTRIBUCIÓN:

DECANATURA FCJP, INTERESADO.  
ARCH. FTChV/ncv.



## 10% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

### Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

### Fuentes principales

- 7% Fuentes de Internet
- 3% Publicaciones
- 8% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.



### Metadatos complementarios - UANCV

<b>TITULO</b>	
<b>INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024</b>	
<b>Datos de autor</b>	
Nombres y Apellidos	ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	71243135
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0002-0269-7222">https://orcid.org/0000-0002-0269-7222</a>
<b>Datos de asesor</b>	
Nombres y apellidos	WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	23945399
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0001-6688-7554">https://orcid.org/0000-0001-6688-7554</a>
<b>Datos del jurado</b>	
<b>Presidente del jurado</b>	
Nombres Y Apellidos	FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02436114
<b>Miembro del jurado 1</b>	
Nombres Y Apellidos	KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01225791
<b>Miembro del jurado 2</b>	
Nombres Y Apellidos	HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01332589



<b>Datos de investigación</b>	
Línea de investigación	DERECHO PRIVADO - P05
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	<p><b>Dirección:</b> CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO  <b>País:</b> PERÚ  <b>Departamento:</b> PUNO  <b>Provincia:</b> PUNO  <b>Distrito:</b> PUNO  <b>Coordenadas.</b>  <b>Latitud:</b> -15.84083  <b>Longitud:</b> -70.02785  <a href="https://maps.app.goo.gl/VbJIKzoCAPpTqmnV9">https://maps.app.goo.gl/VbJIKzoCAPpTqmnV9</a></p> 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	MARZO 2025 – OCTUBRE 2025
URL de disciplinas OCDE <a href="https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html">https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html</a> - Librería	<p>Derecho  <a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00</a>  Derecho penal  <a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02</a></p>



UNIVERSIDAD ANDINA  
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

Mg. LUIS CHAYNA AGUILAR  
DIRECTOR (C)  
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN  
FAC. DE JURÍDICAS Y POLÍTICAS



**DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD**

Yo ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR, identificado con DNI Nro. 71243135 en mi condición de egresado de:

- Escuela Profesional**
- Programa de Segunda Especialidad,**
- Programa de Maestría o Doctorado**

DERECHO

informo que he elaborado el/la  **Tesis** o  **Trabajo de Investigación,**  **Trabajo Académico** denominada: INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024

Asesorado por: Dr. WALTER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 28 de noviembre del 2025

Firma del Asesor  
(obligatoria)

Firma del Estudiante  
(obligatoria)



Huella



## DEDICATORIA

A mi querida familia, pilar fundamental de mi vida, representada por mi madre, Rosario Béjar Yapo, a mi padre, Felipe Jesús Gutinio Ponce, a mi hermano, Elfer Jesús Gutinio Béjar, por su guía, valores y enseñanzas, que han forjado en mí la perseverancia y el compromiso necesarios para culminar este trabajo y a todas las personas que me dieron aliento. Dedico este trabajo a ellos, porque todo lo que soy y lo que he logrado se lo debo a su constante sacrificio, comprensión y cariño.

***André Walter Gutinio Béjar***



## AGRADECIMIENTO

A la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, por brindarme la invaluable oportunidad de formarme académica y profesionalmente.

A mis jurados de tesis, el Dr. Félix Cristóbal Ochatoma Paravicino, la Dra. Katty Agripina Pérez Ordoñez y el Dr. Hugo Neptalí Cavero Aybar, quienes además de cumplir el rol de evaluadores, fueron mis distinguidos docentes a lo largo de la carrera, brindándome sólidos conocimientos, ejemplo profesional y motivación para alcanzar la excelencia académica.

A mi asesor, el Dr. Walter Marcelino Nieto Portocarrero, por su apoyo y orientación durante el desarrollo de esta investigación.

***André Walter Gutinio Béjar***



**ÍNDICE GENERAL**

**DEDICATORIA** ..... i

**AGRADECIMIENTO** ..... ii

**ÍNDICE DE TABLAS**..... v

**RESUMEN** ..... vi

**ABSTRACT** ..... vii

**INTRODUCCIÓN** ..... viii

**CAPÍTULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

**1.1 Descripción del problema**..... 1

**1.2 Formulación del problema** ..... 3

**1.2.1 Problema principal** ..... 3

**1.2.2 Problemas específicos**..... 3

**1.4 Objetivos de la investigación** ..... 5

**1.3.1 Objetivo general**..... 5

**1.3.2 Objetivos específicos** ..... 5

**1.6 Operacionalización de categorías** ..... 6

**CAPITULO II**

**FUNDAMENTOS TEÓRICOS**

**2.1 Antecedentes del estudio** ..... 7

**2.1.1 A nivel internacional**..... 7

**2.1.2 A nivel nacional** ..... 10

**2.1.3 A nivel local**..... 12

**2.2 Bases teóricas** ..... 15

**2.2.1 Proceso de apelación**..... 15

**2.2.2 Nulidad de acto jurídico**..... 16

**2.2.3 Escritura** ..... 19

**2.3 Definición de términos** ..... 25

**2.3.1 Acto jurídico** ..... 25

**2.3.2 Apelación**..... 25

**2.3.3 Compra**..... 26

**2.3.4 Escrituras** ..... 26

**2.3.5 Materia de nulidad**..... 26

**2.3.6 Venta**..... 27



**CAPITULO III**

**METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1 Enfoque de investigación .....28

3.2 Método de investigación .....28

3.3 Diseño de investigación .....29

3.4 Tipo de investigación .....29

3.5 Nivel de investigación .....29

3.6 Descripción del ámbito de investigación .....29

3.7 Población y muestra .....30

    3.7.1 Población ..... 30

    3.7.2 Muestra ..... 30

3.8 Técnicas e instrumentos para la recolección de datos .....31

    3.8.1 Técnica ..... 31

    3.8.2 Instrumento ..... 31

**CAPITULO IV**

**RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

4.1 Presentación .....32

4.2 Análisis e interpretación de resultados .....33

4.3 Discusión de resultados .....62

**CONCLUSIONES** ..... 65

**RECOMENDACIONES** ..... 68

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS** ..... 70

Apéndice 1 Matriz de consistencia ..... 76

Apéndice 2 Instrumento ..... 78

Apéndice 3 Matriz instrumental ..... 80

Apéndice 4 Evidencias de sentencia ..... 81



ÍNDICE DE TABLAS

**Tabla 1.** Operacionalización de variables ..... 6

**Tabla 2.** Factores legales y procesales casos de nulidad de escritura de compra-venta. .... 33

**Tabla 3.** Interpretación y aplicación de la normativa legal en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en las escrituras de compra-venta. .. 42

**Tabla 4.** Patrones en las decisiones judiciales relacionadas con la apelación en casos de nulidad de escritura de compra-venta. .... 54



## RESUMEN

El **objetivo:** fue analizar las incidencias en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024. **Método:** se desarrolló bajo un estudio de tipo básico, diseño no experimental – documental, nivel descriptivo – analítico, enfoque cualitativo, método hermenéutico jurídico. La muestra está conformada por 12 sentencias de vista emitidas por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia.

**Resultados:** las apelaciones en nulidad de escritura de compra-venta se deben principalmente a vicios en el consentimiento (error o fraude) y simulación de actos jurídicos, así como a errores procesales como notificaciones incorrectas y plazos no respetados. La Corte Superior de Justicia de Puno aplica estrictamente normas como el artículo 140 del Código Civil sobre vicios en el consentimiento y el artículo 152 del Código Procesal Civil sobre plazos, especialmente en casos de revocación por errores procesales. Se observa una tendencia hacia la revocación de nulidad por errores procesales, la confirmación de nulidad por simulación de actos, y menos modificaciones parciales de la sentencia.

**Conclusión:** Las incidencias más comunes en los procesos de apelación sobre nulidad de escritura de compra-venta son los vicios en el consentimiento, simulación de actos jurídicos, errores en la notificación e inobservancia de plazos. La aplicación de los artículos 140 y 219 del Código Civil y artículo 152 del Código Procesal Civil es clave para resolver estos casos. La revocación de nulidad es el resultado frecuente, seguida de la confirmación de nulidad en casos de vicios claros, y modificaciones parciales en casos de errores menores.

**Palabras clave:** seguridad jurídica, acto jurídico, apelación, escritura, nulidad, vicios en el consentimiento.



## ABSTRACT

The objective: was to analyze the incidences in appeal processes regarding the nullity of legal acts in deeds of sale at the Superior Court of Justice of Puno 2024. Method: It was developed under a basic study, non-experimental - documentary design, descriptive - analytical level, qualitative approach, legal hermeneutic method. The sample is made up of 12 hearing judgments issued by the Civil Chambers of the Superior Court of Justice. Results: Appeals for nullity of deeds of sale are mainly due to defects in consent (error or fraud) and simulation of legal acts, as well as procedural errors such as incorrect notifications and missed deadlines. The Superior Court of Justice of Puno strictly applies rules such as Article 140 of the Civil Code on defects in consent and Article 152 of the Civil Procedure Code on deadlines, especially in cases of revocation due to procedural errors. There is a trend toward reversal of nullity due to procedural errors, confirmation of nullity due to simulation of acts, and fewer partial modifications of the judgment. Conclusion: The most common incidents in appeal proceedings regarding the nullity of a deed of sale are defects in consent, simulation of legal acts, errors in notification, and failure to comply with deadlines. The application of Articles 140 and 219 of the Civil Code and Article 152 of the Code of Civil Procedure is key to resolving these cases. Reversal of nullity is the frequent outcome, followed by confirmation of nullity in cases of clear defects, and partial modifications in cases of minor errors.

**Keywords:** legal certainty, legal act, appeal, deed, nullity, defects in consent.



## INTRODUCCIÓN

En un contexto global, los contratos de compra-venta son considerados uno de los pilares del derecho privado, ya que implican la transferencia de bienes entre partes y, por tanto, son fundamentales para el funcionamiento de las economías.

De manera que, el derecho a la seguridad jurídica es un principio fundamental en cualquier sistema de justicia, ya que garantiza la validez y eficacia de los actos jurídicos celebrados entre las partes. En este contexto, la nulidad de los actos jurídicos constituye un mecanismo esencial para corregir irregularidades que puedan vulnerar derechos o contrariar el ordenamiento legal. En el ámbito de la compra-venta de bienes inmuebles, la nulidad de escrituras públicas es un tema de especial relevancia, pues su declaración puede generar efectos trascendentales tanto para las partes involucradas como para la estabilidad del tráfico jurídico. Dentro de este escenario, el proceso de apelación en materia de nulidad de actos jurídicos adquiere una importancia crucial, al permitir una revisión de los fallos judiciales en aras de una correcta aplicación del derecho y la protección de los intereses legítimos de los ciudadanos.

En la Corte Superior de Justicia de Puno, los procesos de nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta han evidenciado diversas incidencias que influyen en su tramitación y resolución. Factores como la interpretación judicial, la existencia de pruebas documentales, la calificación de los vicios que afectan los actos jurídicos y la aplicación de normas del Código Civil peruano generan una serie de controversias que se traducen en apelaciones frecuentes. La apelación, como recurso procesal, busca garantizar el derecho de contradicción



y la doble instancia, lo que permite que una sentencia sea revisada y, en su caso, modificada o confirmada por un órgano superior. No obstante, en muchos casos, las decisiones adoptadas en segunda instancia pueden generar debates sobre la correcta valoración de los elementos de prueba, así como sobre la ponderación de los principios de equidad y legalidad.

El análisis de estas incidencias resulta relevante no solo desde un punto de vista jurídico, sino también en términos de su impacto en la confianza de los ciudadanos en el sistema judicial. Cuando un comprador o vendedor enfrenta la posibilidad de que una escritura de compra-venta sea declarada nula, surgen interrogantes sobre la certeza de las transacciones inmobiliarias y la estabilidad de los derechos de propiedad. Además, la dilación en la resolución de estos procesos y las discrepancias en los criterios de los magistrados pueden generar un clima de incertidumbre que afecta la previsibilidad de las decisiones judiciales. En este sentido, es fundamental examinar cómo los tribunales de apelación abordan estas cuestiones y qué factores inciden en la variabilidad de los fallos emitidos.

Por lo tanto, la presente investigación pretende analizar principales incidencias en los procesos de apelación en materia de nulidad de actos jurídicos en escrituras de compra-venta dentro de la Corte Superior de Justicia de Puno en el año 2024. A través de este estudio, se busca identificar los criterios jurídicos predominantes, las dificultades procesales más recurrentes y las implicancias de las resoluciones en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Comprender estos aspectos permitirá no solo aportar a la discusión académica y jurídica sobre la eficacia del recurso de apelación, sino también proponer mejoras en la administración de justicia en materia de nulidad de actos jurídicos.



La presente tesis fue estructurada en cuatro capítulos que permitieron abordar el estudio de manera progresiva y coherente. En el capítulo I, aspectos generales, se desarrollaron el planteamiento del problema, los objetivos generales y específicos, la justificación, la delimitación y las variables de estudio, estableciendo las bases conceptuales y contextuales que guiaron la investigación. En el capítulo II, fundamentos teóricos, se expusieron los principales conceptos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales vinculados a la nulidad de actos jurídicos en escrituras públicas de compraventa, la buena fe registral, la manifestación de voluntad, entre otros, además de una revisión sistemática de antecedentes a nivel internacional, nacional y local. El capítulo III, metodología de la investigación, presentó el enfoque cualitativo adoptado, el tipo y nivel de investigación, el diseño documental no experimental, el método hermenéutico-jurídico, así como la población y muestra seleccionada, la técnica de análisis documental y el instrumento utilizado para la recolección de información. Finalmente, en el capítulo IV, resultados, se expusieron los hallazgos obtenidos a partir del análisis de las sentencias, en función de los objetivos específicos, identificando los factores legales y procesales más comunes, analizando la interpretación y aplicación normativa, y estableciendo los patrones presentes en las decisiones judiciales, complementados con la respectiva discusión de resultados.



## CAPÍTULO I

### ASPECTOS GENERALES

#### 1.1 Descripción del problema

A nivel internacional, los procedimientos legales vinculados a las escrituras de compra-venta presentan diversas complicaciones, particularmente en lo referente a su legitimidad y posible anulación, entre los factores que contribuyen a esta problemática se encuentran la deficiente preparación de los notarios, el manejo inadecuado de documentación y la existencia de irregularidades no evidentes en los contratos, estos inconvenientes han provocado un incremento en los litigios asociados con la nulidad de dichos documentos. Estudios realizados en México, Brasil y Argentina destacan que las cortes de mayor jerarquía enfrentan una acumulación constante de casos por efecto de la cantidad de apelaciones en esta área, lo que incide en la percepción ciudadana sobre la eficiencia del sistema judicial. Evidenciando la necesidad de



estudiar cómo es que las impugnaciones afectan la resolución de estos conflictos, así como su repercusión en la seguridad jurídica y la estabilidad social.

En el territorio peruano, las disputas legales vinculadas a la anulación de actos jurídicos, en especial aquellos relacionados con escrituras de compra-venta, constituyen una constante dentro de las instancias superiores del sistema judicial. La falta de precisión en las estipulaciones contractuales, el escaso control documental a cargo de los notarios y la interpretación inadecuada de la normativa vigente por las partes intervinientes han contribuido al incremento de recursos impugnatorios en este campo, esta situación no prolonga la resolución de los litigios, sino que, además compromete la estabilidad jurídica de las transacciones efectuadas. Asimismo, el aumento de casos en los que se discuten decisiones emitidas en primera instancia pone de relieve la necesidad de analizar el impacto de las apelaciones en el desarrollo y desenlace de los procesos de nulidad dentro de la judicatura peruana.

En la jurisdicción de Puno, la anulación de escrituras de compra-venta constituye un desafío relevante dentro de la Corte Superior de Justicia. Los factores socioculturales y económicos característicos de la zona, como la elevada informalidad en las operaciones comerciales y la falta de confianza en las entidades legales, intensifican los conflictos en torno a la legitimidad de estos acuerdos. Asimismo, el incremento de recursos impugnatorios contra resoluciones de nulidad evidencia una sobrecarga en el sistema judicial y genera inquietudes respecto a la calidad de los fallos emitidos. Esta problemática no solo genera demora en la administración de justicia, sino que, además, incide en la percepción pública sobre la capacidad del sistema para garantizar los derechos de los ciudadanos. Por ello, resulta fundamental examinar el impacto



de las apelaciones en estos procedimientos a fin de determinar los elementos que inciden en su desarrollo y proponer estrategias para optimizar la administración judicial.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema principal**

¿Cuáles son las incidencias que afectan las decisiones judiciales en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?

### **1.2.2 Problemas específicos**

¿Qué factores legales y procesales más frecuentes se identifican como causas de apelación en los casos de nulidad de escritura de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?

¿Cómo se interpretan las normativas legales relacionadas con la nulidad de los actos jurídicos de compra-venta en los casos apelados en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?

¿Qué patrones pueden identificarse en las decisiones judiciales en cuanto a la confirmación, revocación o modificación de la nulidad de las escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?

## **1.3 Justificación**

Este estudio aborda una problemática jurídica de gran relevancia dentro del derecho civil: la nulidad de actos jurídicos en escrituras de compra-venta. Los factores que afectan la validez de estos actos, como los vicios en el



consentimiento (error, fraude) y la simulación de actos jurídicos, son fundamentales en el análisis del derecho civil y procesal. Sin embargo, existe una brecha en cuanto a la comprensión de cómo los errores procesales como las notificaciones incorrectas y la inobservancia de plazos impactan en el desarrollo y resultado de estos procesos. Al analizar estos factores, este estudio proporciona un enfoque renovado y detallado para entender las incidencias que afectan los procesos de nulidad, contribuyendo al cuerpo teórico del derecho procesal y civil.

El estudio proporciona una visión clara sobre los factores legales y procesales que influyen en las apelaciones de nulidad de escritura de compraventa. La identificación de estos factores permitirá a los abogados, jueces y demás profesionales del derecho mejorar la gestión de los casos, previniendo errores procesales y garantizando una interpretación adecuada de la ley. A su vez, los resultados de este estudio pueden servir como base para recomendaciones prácticas sobre la mejora de los procesos judiciales, promoviendo una mayor eficiencia y coherencia en la toma de decisiones en la Corte Superior de Justicia de Puno y en otros tribunales de similares características.

Metodológicamente, este trabajo emplea un enfoque cualitativo, dado que se centra en el análisis profundo de las sentencias judiciales. Se realizó un análisis de contenido de 12 sentencias dictadas por la Corte Superior de Justicia de Puno, enfocándose en los factores legales y procesales que causaron las apelaciones. La metodología utilizada fue el análisis documental de las sentencias, permitiendo identificar patrones y tendencias en las decisiones judiciales. Este enfoque cualitativo permitió comprender las implicaciones de los



factores legales y procesales en la nulidad de los actos jurídicos y cómo los jueces interpretan la normativa en estos casos.

## **1.4 Objetivos de la investigación**

### **1.3.1 Objetivo general**

Analizar las incidencias en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

Identificar los factores legales y procesales que más comúnmente causan apelaciones en los casos de nulidad de escritura de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.

Analizar la interpretación y aplicación de la normativa legal en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en las escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.

Establecer patrones en las decisiones judiciales relacionadas con la apelación en casos de nulidad de escritura de compra-venta, especialmente en cuanto a la confirmación, revocación o modificación de la sentencia en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.



### 1.6 Operacionalización de categorías

Tabla 1. Operacionalización de variables

Categoría	Subcategoría	Indicadores
Incidencias que afectan las decisiones judiciales	Factores legales que afectan las apelaciones	- Tipos de vicios legales más comunes (fraude, error, falta de consentimiento, etc.)
	Factores procesales que afectan las apelaciones	- Errores procesales más comunes (notificación incorrecta, plazos no respetados, etc.)
Interpretación de la normativa legal	Normas legales invocadas en las apelaciones	- Artículos más citados en las apelaciones y cómo se interpretan
	Aplicación de la normativa legal en los fallos	- Cómo se aplica la normativa en la resolución final (confirmación, revocación o modificación)
Patrones en las decisiones judiciales	Confirmación de nulidad	- Casos en los que se confirma la nulidad de la escritura de compra-venta
	Revocación de nulidad	- Casos en los que se revoca la nulidad y se valida la escritura
	Modificación de la sentencia	- Casos en los que la sentencia es modificada parcialmente (nulidad parcial, revocación parcial)

Nota. En la tabla se presenta la operacionalización de categorías, dimensiones indicadoras y la fuente de estudio.



## CAPITULO II

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS

#### 2.1 Antecedentes del estudio

##### 2.1.1 A nivel internacional

De acuerdo con (Larrañaga et al., 2024) plantea que, si bien la visión clásica del Código Civil uruguayo entiende que la responsabilidad del vendedor en un contrato de compraventa se limita a entregar la posesión del bien, un análisis más profundo y contextualizado permite interpretar que esta obligación también abarca la transferencia de la propiedad. La perspectiva tradicional se sustenta en una interpretación literal de la normativa y en los antecedentes históricos del codificador. No obstante, al evaluar las disposiciones del Código Civil en conjunto y la normativa posterior, se puede considerar que los términos "dar" y "entregar" implican tanto la posesión como el traspaso del dominio. En consecuencia, la visión propuesta en el documento amplía el alcance de la obligación del vendedor, sugiriendo que



no solo debe entregar la posesión del bien, además de garantizar la transmisión efectiva de su propiedad.

En opinión de (Ruiz et al., 2022) que la determinación de reconocer o no el pago de las remuneraciones no percibidas por un agente gubernamental destituido esta sujeto al juicio del tribunal o sala que evalúe el caso, lo cual puede generar incerteza. Además, resalta que, conforme al marco constitucional vigente en Ecuador, el gobierno tiene la obligación de proteger los derechos y responder por la acción u omisión de sus trabajadores, compensando daños ocasionados. No obstante, se exceptúa el pago de estas remuneraciones si la persona destituida desempeñó funciones en otra entidad pública y recibió un monto durante ese período. En tal situación, el ingreso obtenido se descuenta del monto ordenado en la sentencia del Tribunal Contencioso Administrativo o la Corte Nacional de Justicia.

A criterio de (Gárate, 2021) sugiere que el desarrollo de la jurisprudencia sobre la legitimación activa en casos de nulidad, tanto absoluta como relativa, se encuentra en un punto de tensión entre enfoques tradicionales y nuevas corrientes del Derecho Civil. A pesar de que se han visto propuestas renovadoras, no hay cambios claros en la tendencia de las resoluciones judiciales. Sin embargo, la discusión está abierta y se espera que, con el tiempo, se produzcan cambios interpretativos relevantes que puedan convertirse en normas generales. Por demás, se destaca cómo algunas decisiones judiciales han iniciado a flexibilizar el requisito tradicional de interés patrimonial, facilitando a los beneficiarios iniciar acciones de nulidad basadas en intereses legítimos y de la actualidad, incluso si el



causante conocía el vicio del acto. Este cambio de enfoque ha beneficiado a los beneficiarios, ya que los efectos de los comportamientos doloso del causante no se transmiten a ellos.

Desde la perspectiva de (Galiano, 2021) indica que la práctica de simular una donación para ocultar una compraventa representa un tipo de simulación relativa que compromete la estabilidad jurídica, ya que crea una apariencia falsa, elude responsabilidades fiscales y puede dañar a otras personas que tiene una confianza en la legitimidad del acto aparente. Aunque el Código Civil cubano considera nulos estos actos simulados, reconoce la validez del negocio oculto siempre que cumpla con las exigencias legales establecidas. Empero, no es posible validar una compraventa encubierta mediante una escritura pública de donación; para hacerlo válido, sería necesario elaborar un nuevo documento que refleje fielmente el acuerdo real de las partes.

Basándose en (Martinez et al., 2019) se resalta la relevancia de la conversión de contratos nulos en el sistema jurídico cubano. Se demuestra que, a pesar de que la nulidad contractual suele conllevar la pérdida total de validez del acuerdo, en determinados casos puede transformarse en un contrato legítimo que garantice la estabilidad y equidad entre las partes. El mecanismo permite, dentro de ciertos parámetros legales, conservar las consecuencias del contrato en la mayor medida posible. Asimismo, se subraya que la conversión favorece la coherencia del derecho contractual con los principios de equidad y justicia, eludiendo daños prescindibles a quienes forman parte del acuerdo. En conjunto, se plantea que la conversión



de contratos es un recurso útil para reducir el impacto de la nulidad y mejorar la eficacia del derecho de contratos.

## 2.1.2 A nivel nacional

Según lo planteado por (Jayo, 2024) afirma que la ausencia de la voluntad expresada guarda una estrecha relación con las sentencias de nulidad de actos jurídicos y se presenta con frecuencia como motivo principal en los expedientes revisados. Además, se destaca que la falta de conocimiento o el incumplimiento de los elementos esenciales necesarios para que un acto jurídico sea válido puede resultar en su nulidad, lo cual pone en riesgo la estabilidad jurídica tanto de personas físicas como de entidades jurídicas. También se subraya que el cumplimiento correcto de las exigencias legales no solo refuerza la justicia y equidad en la práctica del derecho, sino que beneficia tanto a las partes implicadas como al público en general, estableciéndose como una práctica correcta dentro de los juzgados.

Siguiendo a (Matos & Velarde, 2023) que la resolución del Tribunal Constitucional, al declarar procedente la nulidad del acto jurídico de compraventa, no valoró de manera adecuada el derecho de propiedad de los interesados ni el principio de buena fe registral. Tras el estudio efectuado, se determinó que el acto jurídico cumplía con los requerimientos legales y que el objeto de la relación jurídica era legítimo. Además, se comprobó que la parte demandada obtuvo el bien de forma legítima mediante sucesión intestada y registraron adecuadamente su derecho, lo que brindaba confianza y seguridad jurídica a los compradores. Por ello, se considera que no debió anularse el acto jurídico, debido a que los adquirientes actuaron



con honestidad, basándose en la información registrada y los vendedores ostentaban legalmente la propiedad en el momento de la venta.

Según lo expresado por (Irigoyen, 2022) resalta que se pudo analizar la calidad de las sentencias relacionadas con la nulidad de actos jurídicos tanto en primera como en segunda instancia, tomando en cuenta el parámetro doctrinario, normativo y jurisprudencial. Asimismo, se enfatiza la relevancia de cumplir con el requisito legal para respaldar la legalidad y eficacia del acto jurídico, considerando que cualquier error puede derivar en su nulidad y poner en riesgo la seguridad jurídica de las partes. También se menciona que una adecuada fundamentación y análisis de las resoluciones judiciales no solo favorece a quienes participan en los procesos, sino que también fortalece la justicia y la equidad en el marco del sistema jurídico.

Conforme lo indicado por (Neme, 2018) El fallo del tribunal se fundamentó en una visión estrictamente normativa, dando prioridad a la práctica de reglas concretas por encima de principios esenciales de equidad. Como consecuencia, se vio afectada la garantía de derechos clave como la autonomía, la buena fe y la igualdad en el ámbito jurídico. Asimismo, la perspectiva asumida dejó de lado un abordaje más holístico, que podría haber favorecido una mayor cohesión y concordancia dentro del sistema legal. En vez de reconocer la coexistencia de diferentes normativas en un marco jurídico flexible, la percepción adoptada descartó opciones que habrían permitido una regulación más equitativa y amplia de las acciones conjuntas en las entidades jurídicas.



## 2.1.3 A nivel local

A juicio de (Pineda & Inquilla, 2024) la invalidez de un acto jurídico se origina cuando no existe una expresión genuina de voluntad o cuando se trata de una simulación absoluta, lo que compromete su legitimidad. Se subraya la relevancia de una administración eficaz en el tribunal y registro público para lograr su anulación de manera adecuada. También se destaca la conexión en medio del análisis jurídico y los procedimientos registrales, enfatizando el rol de la jurisprudencia en la correcta aplicación de la normativa. Por demás, se recalca la importancia de distinguir las razones fundamentales de nulidad, debido a que la ausencia de una intención real o la simulación pueden afectar los derechos tanto patrimoniales como personales. Por último, se advierte que fallos en la administración legal de estos procesos ocasiona la posibilidad de demoras, gastos extras y dificultades legales.

De acuerdo a lo propuesto por (Vilca, 2022) la psicología del testimonio desempeña un papel fundamental en la evaluación de la prueba testimonial dentro del proceso penal, puesto que garantiza examinar aspectos esenciales tales como la memoria, la percepción y la atención del testigo, dejando de lado factores subjetivos tales como la gestualidad o el estado emocional. Se subraya la importancia de examinar el testimonio con rigor, aplicando principios psicológicos que garanticen su credibilidad. Por demás, se considera el valor de instrumentos como el polígrafo, la admisión voluntaria y los métodos de agilización judicial, que permiten verificar la autenticidad de los testimonios y consolidan el sistema de justicia.



En palabras de (Quispe, 2021) para que un dueño con un título no inscrito pueda respaldar su derecho en un litigio sobre preferencia de propiedad, es fundamental que demuestre la validez de su posesión, que obtuvo el bien antes que el propietario registrado y que el referido intervino con descuido o de manera deshonesto. Las sentencias analizadas favorecen al titular no registrado en el momento en que se confirma que residía en el inmueble con anterioridad a la obtención del titular registrado y que el mencionado no cumplió con la diligencia exigida. Asimismo, se resalta que el principio registral no debe emplearse como herramienta para privar injustamente de sus bienes a aquellos que, por limitaciones económicas o sociales, no lograron formalizar su inscripción.

Según lo señalado por (Casazola, 2019) se determina que la corriente filosófica y jurídica contemporánea propone un enfoque teórico innovador que respalda la validación de derecho para la naturaleza. No obstante, estos planteamientos no son aplicados por los trabajadores del ámbito judicial en los litigios constitucionales de amparo. Desde la perspectiva filosófica, se evidencia la teología de la liberación, la filosofía andina y la filosofía de la emancipación, las mismas examinan la problemática ambiental a partir de enfoques de justicia social, identidad cultural y resistencia frente al despotismo. En el ámbito legal, tanto el pluralismo jurídico como el derecho indígena justifican la consideración de la Madre Tierra como sujeto de derechos. Empero, en los amparos interpuestos por poblaciones contra áreas de explotación minera otorgadas sin consulta previa, únicamente un caso resultó con un fallo beneficioso, mientras que la resolución



constitucional no incorpora argumento basado en esta doctrina filosófica y jurídica.

Partiendo de lo expresado por (Añacata, 2019) la identificación del derecho de propiedad más sólido en un litigio de reivindicación es esencial para asegurar la certeza legal y la adecuada aplicación del marco normativo. A fin de lograrlo, resulta imprescindible un estudio minucioso de la legislación vigente, los precedentes judiciales y las doctrinas especializadas, dado que estos factores posibilitan definir parámetros precisos y objetivos para la resolución de disputas sobre el inmueble. Asimismo, se enfatiza la relevancia de tomar en cuenta no solo la titularidad formal, además de estos, otros elementos como la buena fe, la tenencia ininterrumpida y las particularidades de cada situación, favoreciendo una solución más equitativa y justa en los conflictos relacionados con la posesión de una misma propiedad.

A partir de lo planteado por (Mamani, 2018) determinó que la comercialización de un bien perteneciente a un tercero está autorizada en el marco legal peruano, excepto cuando se encuadra dentro del delito de estelionato, dicho de otra manera, siempre que cumple con los elementos objetivos y subjetivos que lo configuran. Por lo tanto, el simple acto de vender como propio una propiedad de terceros, sin la manipulación fraudulenta requerida por la tipificación penal de estafa, no configura el delito de estelionato, lo que implica que dicha venta es legalmente válida.



## 2.2 Bases teóricas

### 2.2.1 Proceso de apelación

La apelación constituye un mecanismo legal que faculta a la parte perjudicada por un fallo o resolución judicial a solicitar la revisión de su caso ante una instancia superior, con el propósito de evaluar y, en su caso, modificar la decisión inicial. De esta manera, este recurso se erige como un elemento esencial para asegurar la correcta aplicación del debido proceso y la equidad en el ámbito jurídico (Viteri et al., 2024).

El recurso de apelación permite someter a un nuevo análisis la resolución emitida en primera instancia, con el objetivo de verificar su legalidad y corregir posibles errores, asegurando así el respeto al debido proceso y la equidad en la aplicación del derecho. Asimismo, este mecanismo es fundamental para reexaminar decisiones judiciales que podrían tener un impacto significativo en las garantías y libertades de los ciudadanos (Palomo, 2010).

El recurso de apelación constituye un mecanismo fundamental para salvaguardar los derechos de quienes participan en un proceso judicial. Si bien su propósito principal es corregir posibles fallos cometidos durante el procedimiento, su presentación no implica obligatoriamente que la decisión final favorezca a la parte que la interpone. En este sentido, el tribunal encargado de la revisión puede ratificar el fallo original si determina que este se adapta a la normativa vigente. Por ello, resulta esencial que los onvolucrados cuenten con una adecuada orientación legal que les permita valorar la conveniencia de presentar una apelación. (Núñez et al., 2018).



Según (Ariano, 2009) la apelación está estrechamente vinculada con diversos principios fundamentales:

- Otorga a las partes la facultad de impugnar o contradecir resoluciones judiciales que les resulten desfavorables.
- Garantiza la aplicación del principio de doble instancia dentro del sistema judicial.
- Funciona como un instrumento para distribuir las competencias entre las distintas instancias jurisdiccionales.

### **2.2.1.1. Tipos de apelación**

(Aragoneses & Gisbert, 2008) identifican dos tipos de apelación:

- a) La apelación ordinaria, empleada con mayor frecuencia, permite cuestionar un fallo o decisión emitida por un juzgado o tribunal de menor jerarquía.
- b) La apelación extraordinaria, reservada para circunstancias específicas, se interpone contra resoluciones emitidas por instancias judiciales superiores o en situaciones donde se han vulnerado derechos fundamentales.

### **2.2.2 Nulidad de acto jurídico**

Un acto jurídico se considera nulo en el momento en que falta algún aspecto fundamental, condición previa o requisito indispensable, o cuando su composición resulta contrario a la legalidad por vulnerar reglas obligatorias, el bienestar común o las normas morales. En contraste, los actos anulables son aquellos que, si bien ha sido celebrado, presenta un



defecto o irregularidad en su configuración que podría invalidarlo (Castán, 2015).

Para (Contardo, 2013) La nulidad de un acto jurídico posee como propósito fundamental garantizar el respeto y cumplimiento de la normativa vigente, evitando que se reconozcan actos contrarios al derecho. Su aplicación no solo sanciona aquellos actos que transgreden el marco legal, sino que también busca prevenir la repetición de conductas ilícitas más adelante. Por demás, se considera la opción de que un acto inicialmente nulo pueda transformarse en uno válido si logra cumplir con las exigencias necesarias de una estructura jurídica legítima, esta concepción doctrinal pretende maximizar la efectividad de los actos jurídicos, evitando su inoperancia total en el momento que es factible otorgarles validez mediante una adecuación legal.

Ante ello (Torres, 2021b) sostiene que hay dos tipos de nulidad la primera que es la nulidad absoluta afecta a aquellos actos jurídicos que vulneran disposiciones fundamentales de bienestar común o adolecen de fundamentos, lo que provoca su invalidez inmediata e irremediable. Por el contrario, la nulidad relativa recae sobre actos que, a pesar de que muestren vicios formales o sustanciales, estos no alcanzan una gravedad extrema y pueden ser corregidos o validados bajo ciertas condiciones. A diferencia de la nulidad absoluta, cuya finalidad es resguardar el interés general, la nulidad relativa se orienta a la protección de derechos individuales y solo puede ser alegada por las partes directamente afectadas. Además, se subraya la importancia de estudiar la nulidad como un mecanismo clave para preservar la estabilidad jurídica y garantizar la tutela tanto de intereses estatales como



particulares. Por último, el autor resalta que entender a fondo las razones y efectos de la nulidad facilita a los agentes del derecho identificar y rectificar irregularidades en los actos jurídicos, garantizando así su conformidad con el marco normativo y evitando la generación de conflictos legales.

### **2.2.2.1. Causales de Nulidad**

Conforme al (Observatorio de Jurisprudencia Civil, 2023) el acto jurídico es nulo cuando:

- La manifestación de voluntad es un elemento esencial en todo acto jurídico, ya que representa la expresión externa de la intención de los sujetos de derecho. Si esta manifestación no se produce, el acto en cuestión carece de validez, ya sea que se trate de un negocio unilateral, bilateral o plurilateral.
- Para que un negocio jurídico sea válido, el objeto sobre el cual recae debe ser viable tanto en el ámbito físico como en el jurídico. Para empezar, la viabilidad física implica que su realización sea posible dentro de la realidad material. En segundo lugar, la viabilidad jurídica exige que el objeto se ajuste a las normas legales aplicables y sea compatible con la finalidad del acto que las partes buscan concretar.
- La validez de un acto jurídico también depende de que su finalidad no sea ilícita, esto significa que no debe contrariar el ordenamiento legal vigente, ni infringir el interés público, la moral social ni las disposiciones normativas imperativas o convencionales.



- En caso de simulación absoluta, el acto jurídico se vuelve inválido, pues las partes únicamente aparentan su celebración ante personas externas (terceros), sin una verdadera intención de llevarlo a cabo, dicho de otra manera, se trata de una simulación en la que no existe una genuina voluntad de concretar el negocio.
- Cuando la ley exige una determinada forma para la validez del acto jurídico y esta no se cumple, dicho acto deviene en nulo. En general, los contratos solo requieren del consentimiento de las partes para su validez, a menos que la normativa exija requisitos formales específicos cuya omisión conlleve la nulidad.
- Existen supuestos en los que la ley establece expresamente la nulidad de determinados negocios jurídicos, como aquel que se celebre sin observar la formalidad obligatoria o los que resulte contrario a derecho.
- Según lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar, a menos que la normativa contemple una sanción diferente, un acto jurídico será declarado nulo si transgrede el bienestar común, las prácticas morales o las disposiciones normativas imperativas o de carácter consuetudinario.

### 2.2.3 Escritura

La escritura es un documento de carácter solemne que tiene por finalidad autenticar en presencia de un Notario público la existencia de un hecho o derecho, confiriéndole seguridad jurídica y fuerza probatoria, su elaboración y autorización están a cargo de un fedatario público, quien actúa



como garante de la legalidad y veracidad del acto, certificando la capacidad jurídica de los otorgantes, la fidelidad del contenido y la precisión de la fecha en que se formaliza, este instrumento notarial más allá de plasmar las declaraciones voluntarias de las partes en un acto o contrato, la escritura pública certifica que estas cumplen con los requisitos legales exigidos para su validez. Su inclusión en el protocolo notarial implica que pasa a formar parte de un registro oficial, dotándolo de autenticidad y eficacia jurídica, lo que permite que pueda ser utilizado como prueba irrefutable en caso de controversia legal o administrativa (Giles, 2017).

La formalización de contratos y acuerdos en medio de particulares a través de escritura pública es un mecanismo esencial para dotarlos de autenticidad, seguridad jurídica y valor probatorio. Aunque este requisito puede aplicarse a diversas transacciones, es especialmente imprescindible en aquellos actos que involucran la disposición, gravamen o cualquier otra afectación de bienes inmuebles, así como en la constitución de sociedades y otros negocios jurídicos de gran relevancia, estos documentos no solo reflejan la voluntad de las partes, sino que también garantizan que los acuerdos cumplan con las normativas vigentes, evitando futuros conflictos legales. Al ser otorgados ante un Notario público, adquieren una naturaleza oficial que les confiere eficacia jurídica plena, asegurando que las obligaciones y derechos derivados de ellos sean exigibles ante instancias administrativas y judiciales. Así, la escritura pública no solo opera como un instrumento de formalización, sino también como una herramienta fundamental para la transparencia, legalidad y protección de los intereses de las partes involucradas. (Chacaltana, 2023).



## 2.2.2.1. Compra-venta

El contrato de compraventa se erige como el más relevante dentro de su categoría, no solo por su naturaleza jurídica como modelo representativo de los acuerdos que transfieren la propiedad, sino también por su impacto en el ámbito económico. Su importancia radica en que constituye el mecanismo primordial a través del cual se adquieren y consolidan patrimonios en la sociedad moderna. Esta doble función, tanto legal como financiera, hace que su análisis resulte esencial, ya que su correcta comprensión permite entender no solo la dinámica de transmisión de bienes, sino también su influencia en la generación y distribución de la riqueza (Ausejo, 2007)

El contrato de compraventa no solo regula la transferencia de bienes entre las partes, sino que también actúa como un mecanismo de seguridad jurídica para ambas, garantizando sus derechos y obligaciones. En caso de incumplimiento por parte del comprador, al no efectuar el pago acordado, o del vendedor, al no entregar los bienes en las condiciones pactadas, este documento se convierte en una prueba fehaciente de la existencia del acuerdo. Su valor probatorio adquiere especial relevancia cuando surgen controversias que requieren ser resueltas en instancias judiciales o a través de procedimientos arbitrales, proporcionando un respaldo legal que permite fundamentar reclamaciones y exigir el cumplimiento de los términos establecidos (Ortega, 2000).

Para la (Castillo, 2017) La compraventa constituye un instrumento jurídico legítimo de transferencia de propiedad, representando un contrato



de naturaleza esencialmente obligacional y basado en el consentimiento mutuo. A través de este acuerdo, el vendedor asume el compromiso de entregar un bien con la intención de trasladar su dominio al comprador, quien, a su vez, contrae la obligación de abonar el precio pactado como contraprestación por la adquisición, esta relación contractual no solo establece derechos y deberes recíprocos entre las partes, sino que también garantiza la seguridad jurídica en la transmisión de bienes, asegurando que la propiedad sea transferida conforme a las disposiciones legales vigentes.

### **2.2.2.2. Características de la compra-venta**

Para (Vargas, n.d.) las características son las siguientes:

- Consensual, con excepciones formales: En términos generales, se perfecciona por el solo acuerdo de las partes. Sin embargo, en ciertos casos, como la compraventa de bienes inmuebles, se exige una formalidad específica. Por demás referente a bienes de gran valor, se requiere escritura pública con fines probatorios, a pesar de que la existencia del contrato puede demostrarse por otros medios.
- Bilateral: Desde su celebración, este contrato impone deberes y derechos simultáneos a ambas partes. El vendedor asume la responsabilidad de otorgar la posesión del inmueble en condiciones adecuadas, por su parte el comprador tiene obligado a efectuar el precio pactado. La bilateralidad es un principio estructural de la compraventa, pues su ausencia



provocaría la inexistencia del contrato como tal o su conversión en una figura jurídica distinta.

- **Oneroso:** La esencia del contrato radica en la transferencia de bienes o derechos por un valor económico determinado. Ambas partes experimentan un sacrificio patrimonial, pero a la vez obtienen una contraprestación equivalente. En la mayoría de los casos, el contrato es conmutativo, lo que significa que las prestaciones se determinan desde el inicio y son proporcionadas. Sin embargo, en contratos aleatorios o sometidos a condiciones futuras, la equivalencia patrimonial puede verse alterada por circunstancias inciertas. Cuando el equilibrio contractual se ve gravemente afectado, el derecho contempla mecanismos correctivos para restaurar la equidad.
- **Ordinariamente conmutativo:** Se presume que las prestaciones de ambas partes son equivalentes, puesto que, el vendedor transfiere el bien y el comprador efectúa el pago. Si bien no en todos los casos haya una igualdad exacta en valor, la ley parte de la premisa de proporcionalidad entre las partes.
- **De ejecución instantánea o diferida:** En su forma más común, la compraventa se cumple de manera inmediata, como ocurre en las compras al contado. No obstante, además es posible estipularse una aplicación aplazada, como sucede en las transacciones a crédito o entrega diferida, donde las obligaciones se cumplen en un plazo determinado.



- **Nominado:** Es un contrato establecido de forma explícita en el Código Civil y otras normativas que establecen sus efectos, requisitos y modalidades, su carácter normado garantiza seguridad jurídica y previsibilidad en su aplicación, evitando interpretaciones arbitrarias que puedan afectar los derechos de las partes involucradas.
- **No formal:** Su validez no está supeditada a la adopción de una forma específica, el simple consentimiento de las partes basta para que el contrato produzca efectos jurídicos, lo que refuerza su versatilidad como instrumento de intercambio económico.
- **Principal:** Se trata de un acuerdo autónomo que genera derechos y obligaciones de manera directa, sin requerir la subordinación a otro negocio jurídico para su validez.

### **2.2.2.3. Partes del contrato de compra-venta**

Conforme a (Coca, 2020) el contrato de compraventa establece obligaciones recíprocas entre las partes involucradas. Por un lado, el vendedor asume el compromiso de transferir la propiedad de un bien, ya sea mueble o inmueble, mientras que, por el contrario, el comprador adquiere la obligación de abonar el precio pactado en dinero.

#### **a) Prestaciones a cargo de las partes**

- **Obligación del vendedor:** Este debe entregar el bien objeto de la compraventa, lo que puede incluir tanto bienes inmuebles, como una casa, como bienes muebles,



tales como vehículos o mobiliario, su responsabilidad no solo implica la entrega material del objeto, sino también garantizar que el comprador reciba el dominio legítimo del mismo.

- **Obligación del comprador:** Su deber principal consiste en efectuar el pago, al igual que la obligación del vendedor, esta prestación se considera una obligación de dar, en la medida en que supone la transferencia de un valor económico como contraprestación por el bien adquirido.

## 2.3 Definición de términos

### 2.3.1 Acto jurídico

Un acto jurídico se define como la expresión consciente y voluntaria de una persona con el propósito de generar consecuencias jurídicas, las cuales son reconocidas y respaldadas por el ordenamiento legal. En otras palabras, se trata de la exteriorización de la voluntad con la intención de producir efectos en el ámbito del derecho, ya sea creando, modificando, transmitiendo o extinguiendo derechos y obligaciones. Dichos efectos se concretan porque la norma jurídica otorga validez y eficacia a esa manifestación de voluntad, garantizando su cumplimiento y asegurando su reconocimiento dentro del marco legal establecido (Torres, 2021b).

### 2.3.2 Apelación

La apelación es un mecanismo procesal que permite a una de los involucrados impugnar una resolución judicial ante un tribunal de mayor jerarquía, con la finalidad de obtener su modificación o revocación. En



esencia, se trata de un derecho que faculta a quien se considere afectado por una decisión judicial a solicitar su revisión, garantizando así una segunda instancia en el proceso (Pimentel, 2021).

### **2.3.3 Compra**

La compra es un acto mediante el cual una persona, conocida como comprador, adquiere la propiedad de un bien, servicio o derecho de otra persona, llamada vendedor, a cambio de un pago acordado, este intercambio se formaliza mediante un acuerdo que establece las condiciones y obligaciones de ambas partes, garantizando la transferencia legal del objeto adquirido (Manzuoli, 2005).

### **2.3.4 Escrituras**

La escritura pública es un documento de carácter notarial que formaliza un acto jurídico o contrato, dotándolo de autenticidad y otorgándole plena fe pública. Se trata de instrumentos legales autorizados por un notario, en los cuales se consignan manifestaciones de voluntad con la finalidad de generar, modificar o extinguir derechos. Su elaboración garantiza la seguridad jurídica de las partes involucradas, asegurando que los acuerdos consignados cumplan con los requisitos legales exigidos y puedan ser utilizados como prueba irrefutable en caso de controversia (Martínez, 2009).

### **2.3.5 Materia de nulidad**

La nulidad en el ámbito jurídico constituye una sanción que invalida un acto jurídico cuando este presenta vicio o defecto sustancial que afecta su validez. Esta figura busca garantizar el respeto al ordenamiento legal,



evitando que actos contrarios a la norma produzcan efectos jurídicos.

(Rubio, 2019).

### **2.3.6 Venta**

La venta es el acto por el cual un individuo cede a otra la propiedad de un bien o derecho por una suma de dinero previamente acordada, este acto es complementario a la compra, y juntos constituyen el contrato de compraventa, en el que el vendedor asume la obligación de transferir el dominio del objeto o derecho, mientras que el comprador se compromete a pagar el precio pactado (Vásquez, 2008).



## CAPITULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1 Enfoque de investigación

Se desarrolló bajo el enfoque cualitativo, ya que no pretende medir ni cuantificar fenómenos jurídicos, sino comprender, analizar e interpretar el contenido normativo y jurisprudencial que fundamenta las decisiones judiciales en los casos de nulidad de escrituras públicas de compraventa (Hernández et al., 2014).

#### 3.2 Método de investigación

Se adoptó el método hermenéutico jurídico, una estrategia de investigación que tiene como finalidad la comprensión del sentido de los textos jurídicos, como leyes, sentencias, doctrinas y normas. En el ámbito jurídico, este método se orienta al análisis del lenguaje normativo y la argumentación contenida en los



fallos judiciales, permitiendo develar el razonamiento de los operadores del Derecho y las implicancias de su aplicación práctica (Tamayo, 2007).

### **3.3 Diseño de investigación**

El diseño de investigación es no experimental de tipo documental, ya que se basó en la recopilación, revisión y análisis de resoluciones judiciales emitidas por la Corte Superior de Justicia de Puno, sin intervención directa del investigador en los hechos estudiados.

### **3.4 Tipo de investigación**

El tipo de investigación es básica, ya que permitió ampliar el conocimiento jurídico a través del análisis de sentencias judiciales, sin buscar una intervención directa en la realidad procesal, sino comprendiendo los fundamentos normativos y argumentativos utilizados por los magistrados.

### **3.5 Nivel de investigación**

El nivel de investigación es descriptivo–analítico, ya que permitió identificar los factores jurídicos recurrentes en las sentencias apeladas, así como el análisis de la forma en que los jueces interpretan y aplican la normativa vigente, sin llegar a establecer relaciones de causalidad.

### **3.6 Descripción del ámbito de investigación**

La presente investigación se desarrolló en el ámbito jurídico y territorial de la Corte Superior de Justicia de Puno, específicamente en la revisión y análisis de sentencias de vista emitidas por las Salas Civiles, referidas a procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras públicas de compra-venta,



durante el periodo 2024. Por tanto, el estudio se desarrolló dentro de un contexto jurisdiccional concreto, y se orientó a examinar las decisiones que inciden directamente en la validez y legalidad de actos jurídicos que afectan el derecho de propiedad, así como en la protección del orden público y la seguridad jurídica.

### **3.7 Población y muestra**

#### **3.7.1 Población**

La población de la presente investigación estuvo conformada por un total de 32 sentencias de vista emitidas por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puno, correspondientes al año 2024, las cuales resolvieron procesos de apelación relacionados con la nulidad de acto jurídico en escrituras públicas de compra-venta.

#### **3.7.2 Muestra**

La muestra fue conformada por 12 sentencias, seleccionadas de manera intencional y no probabilística, el cual según Sampieri, Collado y Lucio (2022), este tipo de muestreo permitió al investigador "elegir los casos o unidades que, por sus características, resultan representativas o especialmente informativas respecto al fenómeno que se desea comprender". Bajo criterios de pertinencia jurídica, claridad argumentativa y variedad de causales de nulidad invocadas. Este tipo de muestreo es no probabilístico por criterio o juicio experto, siendo adecuado en investigaciones cualitativas donde lo importante no es la cantidad, sino la riqueza del contenido y la diversidad de enfoques jurídicos presentes en los documentos.



De manera que, las sentencias seleccionadas permitieron analizar en profundidad los distintos fundamentos invocados en los recursos de apelación, identificar patrones en la interpretación normativa y establecer las líneas jurisprudenciales predominantes en la Corte durante el año 2024.

### **3.8 Técnicas e instrumentos para la recolección de datos**

#### **3.8.1 Técnica**

La técnica utilizada fue el análisis documental, ya que se trabajó con sentencias judiciales emitidas por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puno. Esta técnica permitió identificar los elementos normativos, procesales y argumentativos relacionados con las nulidades de escrituras públicas de compraventa.

#### **3.8.2 Instrumento**

El instrumento utilizado fue una ficha de análisis jurídica, elaborada por el investigador, la cual permitió registrar de forma ordenada los datos extraídos de cada sentencia. Dicha ficha incluyó campos como el número de sentencia, las causales invocadas, las normas aplicadas, la interpretación del tribunal y el tipo de decisión emitida.



## CAPITULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1 Presentación

El presente análisis tiene como objetivo exponer los resultados obtenidos en la investigación sobre los factores legales y procesales que inciden en las apelaciones relacionadas con la nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta, así como analizar la interpretación y aplicación de la normativa legal y los patrones observados en las decisiones judiciales en la Corte Superior de Justicia de Puno, durante el año 2024. A continuación, se presentan los resultados obtenidos a través del análisis de las sentencias que componen la muestra de estudio.



### 4.2 Análisis e interpretación de resultados

#### Objetivo 1. Factores Legales y Procesales en las apelaciones

#### Categoría: Incidencias en los procesos de apelación

Tabla 2. Factores legales y procesales casos de nulidad de escritura de compra-venta.

Sentencia N°	Sub categoría	Descripción del Factor	Norma legal involucrada
155-2024	<b>Factores legales</b>	El demandante alega que el contrato de compraventa es nulo por no contar con la autorización del cónyuge (art. 315 del CC) y por vulnerar disposiciones imperativas (art. 219 incs. 1, 7 y 8 del CC).	- Art. 315 del Código Civil - Art. 219 incs. 1,7,8 del CC
	<b>Factores procesales</b>	Se invoca vulneración del debido proceso y de la motivación de las resoluciones judiciales (art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución).	- Art. 139 incs. 3 y 5 de la Constitución
156-2024	<b>Factores legales</b>	- Se alega nulidad de dos compraventas por fin ilícito y objeto jurídicamente imposible (art. 219 inc. 3 y 4 del CC).  - Se discute la "buena fe registral" (art. 2014 CC) y la protección de los terceros adquirentes.  - Se cuestiona la validez de las transferencias posteriores a un título que ya fue declarado nulo por sentencia firme en otro proceso.	- Código Civil: arts. 219 (incs. 3 y 4), 2012, 2013 y 2014  - Doctrina sobre fin ilícito y buena fe pública registral



	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se interpone apelación por supuesta motivación aparente e incongruencia en la sentencia de primera instancia (art. 139 inc. 3 y 5 Constitución).</li> <li>- Se cuestiona la imparcialidad del juez y la falta de pronunciamiento sobre la buena fe registral.</li> <li>- El juzgado declara rebelde a uno de los demandados (no contestó demanda).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 inc. 3 y 5</li> <li>- CPC: arts. 364 y 370 (alcance de la apelación)</li> </ul>
163-2024	<b>Factores legales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se discute la nulidad de un contrato de compraventa (Escritura Pública N° 430-2007) por haberse vendido un inmueble copropiedad (inmueble de la sociedad conyugal) sin el consentimiento de todos los herederos.</li> <li>- El demandante alega causales de "objeto jurídicamente imposible" y "fin ilícito".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Código Civil: arts. 219 (incs. 3, 4, 8), 2014 (buena fe registral), 1362 (buena fe contractual), 971 (copropiedad), etc.</li> </ul>
	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se interpone apelación alegando supuesta motivación aparente e insuficiente valoración de medios probatorios (contratos de alquiler, pagos de autoavalúo).</li> <li>- Cuestión de si el juez de primera instancia careció de motivación respecto a la inexistencia de buena fe de los compradores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 incs. 3 y 5</li> <li>- CPC: arts. 197 (valoración conjunta de pruebas), 364 (objeto de la apelación), RA 002-2014-CE-PJ (subsanción de defectos de motivación)</li> </ul>
	<b>Factores legales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se analiza la nulidad de un acto notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio (el demandante alega que la demandada no cumplió requisitos de la Ley 27333 y del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley 27333 (art. 5)</li> <li>- D. Leg. 1049 (Ley del Notariado,</li> </ul>



182-2024		<p>art. 950 CC).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la par, se resuelve la reconvencción de desalojo por ocupación precaria.</li> </ul>	<p>arts. 123 y 126)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Código Civil (arts. 950, 911)</li> <li>- CPC (arts. 505 y 219 inc. 6)</li> </ul>
	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El demandante recurre en apelación cuestionando la motivación de la sentencia (presunta omisión de pronunciarse sobre requisitos de la Ley 27333).</li> <li>- Se discute también la falta de invitación a conciliación en la reconvencción de desalojo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 inc. 3 y 5</li> <li>- Ley 26872 (Ley de Conciliación)</li> </ul>
186-2024	<b>Factores legales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se discute la nulidad de la "Escritura Pública N.º009-2018" (título supletorio), otorgado por Notaría, así como la nulidad de un contrato de compraventa (Escritura Pública N.º 2441-2020).</li> <li>- El actor alega que los demandados habrían formado indebidamente un título supletorio sobre un bien en copropiedad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Código Civil: arts. 219 (incs. 1,3,4,8), 2013, 2014, 950, 985, 315</li> <li>- Ley 27157 y su Reglamento (D.S. 035-2006)</li> <li>- Ley 27333</li> <li>- D. Leg. 1049 (Ley del Notariado)</li> </ul>
	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se formulan dos apelaciones: una de la demandada (que cuestiona la nulidad del título supletorio) y otra del demandante (que cuestiona la validez del contrato de compraventa).</li> <li>- El actor pide la división y partición del predio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CPC: arts. 364, 370 (alcances de la apelación), 197 (valoración de la prueba)</li> <li>- Principio de convalidación (CPC art. 172)</li> </ul>



187-2024	<b>Factores legales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nulidad de un contrato de donación sobre predio rústico ("Aziruni") perteneciente a la Comunidad Campesina de Chimú, otorgada a favor de un comunero (demandado).</li> <li>- Se alega simulación absoluta (art. 219 inc. 5 CC).</li> <li>- Discusión sobre si en realidad hubo voluntad de donar o era un acto meramente aparente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Código Civil: arts. 219 inc. 5 (nulidad por simulación absoluta), 190 (simulación), 140 (requisitos acto jurídico).</li> <li>- CPC: arts. 171, 172 (convalidación de vicios formales), 197 (valoración probatoria).</li> </ul>
	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El demandado apela la sentencia de primera instancia que declaró nulo el contrato (alegando simulación absoluta).</li> <li>- Sostiene que hay incongruencia (se habla de donación y luego de compraventa).</li> <li>- El demandado alega incongruencia activa y deficiencias de motivación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 inc. 3 y 5 (debido proceso, motivación).</li> <li>- Resolución Administrativa N.º 002-2014-CE-PJ (subsanción de motivación).</li> </ul>
189-2024	<b>Factores legales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nulidad de dos contratos de compraventa: (i) escritura pública N.º 1112 (26/07/1993) y su aclaración (23/02/1994), celebrados presuntamente por la difunta María Fernández (vendedora); (ii) compraventa posterior (29/11/2007) entre los primeros compradores y un tercero.</li> <li>- Se alega que no hubo manifestación de voluntad y que el inmueble era copropiedad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Código Civil: art. 219 (incs. 1, 2, 3, 4, 8), art. 660 (transmisión hereditaria), arts. 196, 200 CPC (carga de la prueba), art. 225 CC (nulidad del documento vs. validez del acto).</li> </ul>



	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El demandante apeló la sentencia que declaró infundada la nulidad.</li> <li>- Alega infracción de los derechos de motivación, congruencia y valoración probatoria.</li> <li>- Se discute un informe pericial no oficial, que no se actuó formalmente como prueba pericial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 inc. 3 y 5 (debido proceso y motivación).</li> <li>- CPC: arts. 171, 172 (convalidación de vicios formales), 197 (valoración probatoria), 264-265 (ofrecimiento / actuación de pericia).</li> </ul>
197-2024	<b>Factores legales</b>	- Se demanda la nulidad de una compraventa (31 de enero de 2019) con supuesto precio de S/.50,000.00 entre el demandante (Samuel Flores) y su entonces pareja (Yeni Romero) en calidad de vendedores, a favor de la demandada (Sabina Roxana). El actor alega simulación absoluta.	- Código Civil: art. 219 inc. 5 (nulidad por simulación absoluta), art. 190 (definición de simulación absoluta), art. 196 y 200 CPC (carga de la prueba).
	<b>Factores procesales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El demandante apeló la sentencia que declaró infundada la nulidad.</li> <li>- Alega vulneración al debido proceso (derecho de defensa y a la prueba), incongruencia en la valoración de pruebas (especialmente el "contradocumento" supuestamente en poder de la codefensora).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución: art. 139 inc. 3 y 14 (debido proceso y derecho de defensa).</li> <li>- CPC: art. 196, 200 (carga de la prueba, infundabilidad por falta de prueba de los hechos).</li> </ul>
206-2024	<b>Factores legales</b>	Compraventa de inmueble con objeto jurídica y físicamente imposible, sin derecho de propiedad por parte del vendedor.	Art. 140 y 219 inc. 3 y 4 del Código Civil



	<b>Factores procesales</b>	Protocolización de documento privado sin identificación de otorgantes, sin intervención de juez de paz ni prueba plena.	Art. 1306 del Código de Procedimientos Civiles
216-2024	<b>Factores legales</b>	Nulidad de contrato de donación por omisión de cargas en escritura pública; y de compraventa por falta de título del vendedor.	Art. 219 inc. 6, Art. 1625 del Código Civil; Art. 219 inc. 8 y V del Título Preliminar del Código Civil
	<b>Factores procesales</b>	Alegaciones de incongruencia procesal, por decidir con causal no invocada y omitir fundamentos.	Art. 139 incs. 3, 5 y 14 de la Constitución; Arts. 121, 174 y 176 CPC
233-2024	<b>Factores legales</b>	Se cuestionó la compraventa realizada entre la madre (única heredera declarada) y su hija, alegando ausencia de voluntad de otros coherederos.	Art. 219 inc. 1 (falta de voluntad); Art. 971 CC (copropiedad hereditaria)
	<b>Factores procesales</b>	Improcedencia parcial del recurso de apelación por omisión de fundamentos sobre la causal de simulación. Nulidad por no aplicar precedente vinculante.	Arts. 364, 367, 176 CPC; Art. 139 inc. 3 Const.; IX Pleno Casatorio Civil
187-2024	<b>Factores legales</b>	Nulidad de escritura pública de donación por simulación absoluta, alegando que no hubo verdadera voluntad de transferir el bien.	Art. 219 inc. 5 CC, Art. 190 CC, Art. 140 CC
	<b>Factores procesales</b>	Se apeló por incongruencia y errores en la motivación, señalando que el juez habría incluido hechos no alegados.	Art. 139 inc. 3 y 5 Const., Art. 172 y 176 CPC, RA 002-2014-CE-PJ



## 1. Factores Legales más recurrentes:

### a) Carencia de derecho de disposición del vendedor

Presente en las sentencias N.º 155, 156, 163, 186, 206, 216 y 233. Se alegó la nulidad del acto por haberse transferido bienes:

- Sin consentimiento del cónyuge (art. 315 cc),
- Sin título legítimo (venta de bien ajeno), o
- Siendo copropiedad sin participación de todos los coherederos (art. 971 cc).

### b) Objeto jurídica o físicamente imposible

Recurrente en las sentencias N.º 156, 163, 186 y 206. Se calificó como nulo el acto cuando el bien vendido:

- Ya estaba transferido,
- Estaba en copropiedad indivisa,
- O fue vendido sin título legal. (arts. 140 y 219 inc. 3 cc).

### c) Simulación absoluta del acto jurídico

Identificado en las sentencias N.º 187, 189 y 197. Se cuestionó la validez del acto invocando que la compraventa o donación solo encubría una finalidad diferente o inexistente (art. 219 inc. 5 y art. 190 CC).

### d) Inobservancia de requisitos formales esenciales



Reportado en las sentencias N.º 182, 186 y 216. En estos casos, la nulidad se basó en:

- Omisión de notificación en prescripción notarial (Ley 27333),
- Formación indebida de título supletorio (Ley 27157),
- Y ausencia de cargas en donaciones (art. 1625 CC).

## **2. Factores Procesales más frecuentes:**

### **a) Alegación de falta de motivación y/o incongruencia de la sentencia**

Presente en la mayoría de las sentencias: 155, 156, 163, 182, 186, 187, 189, 197, 216 y 233. Los apelantes cuestionaron que las resoluciones:

- No resolvían todos los puntos controvertidos,
- Omitían valorar pruebas esenciales, o
- Incluían hechos no alegados.
- (Base: art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución y arts. 172, 176, 197 CPC).

### **b) Cuestionamientos sobre la actuación probatoria y la carga de la prueba**

Identificado en las sentencias N.º 156, 163, 186, 189, 197. Se denunció que la valoración fue deficiente o que el juez no consideró pruebas ofrecidas. (Art. 196 y 200 CPC).

### **c) Alegación de vicios en la protocolización o en la vía procesal**

Casos: sentencias N.º 182 y 206.



- Se cuestionó la validez de documentos privados protocolizados sin cumplir formalidades.
- Se discutió el uso inadecuado de vías como la prescripción notarial sin cumplir la Ley 27333.

#### **d) Omisión de precedentes o nulidad por falta de contradictorio**

Presente en la sentencia N.º 233.

- Se anuló la resolución por no aplicar el IX Pleno Casatorio ni promover el contradictorio.

Se identificó que los factores legales más comunes que originan apelaciones se relacionan con la falta de legitimidad para disponer del bien y con la nulidad estructural del acto por objeto o causa ilícita o simulada, mientras que los factores procesales más recurrentes se vinculan a la ausencia de motivación suficiente, valoración probatoria deficiente, y omisiones en la forma de actuación del proceso. Estos patrones reflejan que tanto el fondo como la forma del proceso tienen un rol determinante en la resolución de conflictos sobre nulidad de escrituras de compraventa en la Corte Superior de Justicia de Puno.



**Objetivo 2. Analizar la Interpretación y Aplicación de la Normativa Legal Interpretación de la normativa legal**

**Tabla 3.** Interpretación y aplicación de la normativa legal en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en las escrituras de compra-venta.

Sentencia N°	Norma legal citada	Interpretación de la norma	Aplicación en la decisión judicial
155-2024	Art. 315 del Código Civil	Exige la concurrencia o autorización de ambos cónyuges cuando se dispone de bienes sociales.	La Sala concluye que no aplica si el inmueble es propio de uno de los cónyuges, pues en tal caso puede vender sin consentimiento del otro.
	Art. 219 incs. 1, 7, 8 del CC	Fijan causales de nulidad: falta de manifestación de voluntad, contravención de norma imperativa, acto contrario al orden público o buenas costumbres, entre otras.	No se configuran dichas causales, ya que existió voluntad válida y no se contravino norma imperativa aplicable (no es un bien social).
	Art. 302 inc. 3 del Código Civil	Los bienes adquiridos a título gratuito (herencia, donación, etc.) durante el matrimonio son propios de cada cónyuge.	Se verifica que la vendedora recibió el predio por sucesión intestada (división y partición), por lo que se trata de un bien propio y no social.
	Art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución	Garantizan el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales.	El tribunal determina que la sentencia se halla motivada y respeta el derecho de defensa, desestimando la alegada vulneración de garantías.



<b>156-2024</b>	Art. 219 inc. 4 CC (Fin ilícito)	Se considera nulo un acto si su fin o causa contraviene la ley o el orden público. La Sala aclara que la "causa concreta" del acto debe ser ilícita para configurarse la nulidad absoluta (el acto se concibió con propósitos antijurídicos).	La nulidad se confirma: las transferencias sucesivas derivan de un título (prescripción notarial falsa) que ya fue anulado judicialmente, y los compradores no fueron diligentes en revisar la legitimidad del derecho de su transferente.
	Arts. 2012, 2013 y 2014 CC (Principios registrales)	Regulan publicidad registral (2012), legitimación (2013) y la buena fe pública registral (2014). Para ampararse en esta última, se requiere demostrar ignorancia invencible de la inexactitud del registro y una conducta diligente (revisión exhaustiva de asientos y títulos).	Se rechaza la alegación de "buena fe registral" porque los adquirentes no probaron haber obrado con la diligencia y prudencia exigidas por la normativa (STC N.º 00018-2015-PI/TC). Se mantiene la nulidad de los contratos.
	Art. 139 inc. 3 y 5 Const.	Garantiza el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales. Se exige que la sentencia sea coherente con lo pedido y esté suficientemente fundamentada, sin necesidad de contestar cada alegato si no es determinante.	La Sala descarta la supuesta falta de motivación o imparcialidad del juez de primera instancia, afirmando que la sentencia explica las razones fácticas y jurídicas.
<b>163-2024</b>	Art. 2014 CC (Buena fe registral)	Se requiere que el comprador actúe con conducta diligente, revisando asientos y títulos archivados, y que inscriba su derecho para gozar de la protección registral. La buena fe se presume (iuris	Se declara que los compradores no acreditaron la buena fe, pues no revisaron debidamente el Registro – aparecía otro titular inmatriculado (Álvaro Braulio Torres). Además, nunca inscribieron su compra.



		tantum) si el adquirente desconoce la inexactitud del registro y actúa con prudencia.	
	Art. 219 CC (Causales de nulidad)	- Inc. 3 (objeto jurídicamente imposible) y 4 (fin ilícito).  - Se analiza si la total enajenación de un bien de copropiedad sin el consentimiento de todos los herederos es nula.	Se confirma que la demandada transfirió más derecho del que tenía, lesionando el derecho del otro heredero. Por ende, el juez califica la compraventa como nula por "objeto jurídicamente imposible" y "fin ilícito".
	Arts. 1362 CC (Buena fe contractual) y 971 CC (Coproiedad)	Se concluye que quien vende sin contar con todos los titulares infringe la buena fe objetiva. En bienes en copropiedad, la venta de la totalidad sin anuencia de los demás propietarios es contraria a la ley.	La Sala confirma que la vendedora (Ilda Rosa Ponce) no podía enajenar la totalidad del inmueble sin
<b>182-2024</b>	Ley 27333 (art. 5) y D.S. 035-2006	Exigen requisitos específicos para la prescripción adquisitiva notarial (publicaciones, notificación a colindantes, verificación de la posesión por el notario, etc.). Si se cumplen, la prescripción notarial es válida.	El tribunal confirma que la notificación a los colindantes, la verificación in situ y la publicación de edictos se llevaron a cabo. Por tanto, no hay causal de nulidad por omisión de forma prescrita.
	Art. 950 CC (Prescripción adquisitiva)	La adquisición requiere posesión continua, pública y pacífica por 10 años (o 5 con justo título y buena fe).	Se acredita que la demandada poseyó más de 10 años, en forma pacífica y pública, amparándose además en título previo



			(compra a sus padres).
	Art. 219 inc. 6 CC (Nulidad por falta de forma)	Cuando la ley exige forma ad solemnitatem y no se cumple, el acto es nulo.	El juez concluye que se cumplió la formalidad notarial exigida (Ley 27333 + Ley del Notariado). No procede la nulidad invocada por el demandante.
	Art. 911 CC (Ocupante precario)	Es quien ocupa sin título o con título fenecido.	Se declara que el demandante carece de título legítimo para retener la posesión, por lo que se configura el desalojo por ocupación precaria
186-2024	Ley 27157 y su Reglamento (D.S. 035-2006), Ley 27333	Para formación de título supletorio se exige que el "propietario carezca de título" y que se cumplan los requisitos de notificación de colindantes, publicación, etc. También se impide su uso si el predio ya cuenta con un título formal (ej. testamento, sucesión).	El tribunal confirma que se ha vulnerado la normativa, pues se formó "título supletorio" a pesar de existir un testamento y una copropiedad. No se cumplió con notificar a todos los herederos.
	Art. 2013, 2014 CC (Buena fe registral)	Determina que el asiento registral se presume exacto (principio de legitimación); pero no convalida actos nulos o anulables. El tercero que adquiere de quien aparecía con facultades debe demostrar actuación diligente (revisión de asientos y títulos archivados).	Se analiza si los compradores (Condori – Apaza) actuaron de buena fe y con diligencia. La Sala concluye que si bien ellos consultaron el Registro, la nulidad del título previo (por vicio) puede afectar la validez de la compraventa si no se cumplió la conducta prudente.



	Art. 219 CC (Causales de nulidad) y Art. V del Tít. Prel. del CC (Orden público)	El acto es nulo cuando va contra norma imperativa o se formaliza en un proceso que incumple el orden público. Por ejemplo, inscribir un título supletorio a pesar de que el predio ya estaba incluido en una sucesión testamentaria sin convocar a todos los herederos.	Nulidad de la Escritura Pública N.º009-2018 (formación de título supletorio) por falta de legitimidad de los otorgantes y vulneración de requisitos legales. Con relación a la compraventa, se revisa si procede la nulidad por fin ilícito o mala fe.
	Art. 985 CC (imprescriptibilidad de copropiedad)	Cuando un bien es copropiedad de herederos, no puede alguno de ellos adquirir por prescripción la parte de los demás.	Se confirma que no correspondía tramitar una prescripción adquisitiva (simulada bajo "título supletorio") cuando existía copropiedad y testamento que reconocía a otros herederos.
<b>187-2024</b>	Art. 219 inc. 5 CC (Simulación absoluta)	Requiere que las partes aparenten un acto cuando no existe realmente voluntad de celebrarlo (no hay intención de producir efecto alguno). En cambio, si hay intención de celebrar el acto aunque con una finalidad distinta, no cabe la "simulación absoluta".	El tribunal concluye que la comunidad sí tenía intención de celebrar la donación, con la finalidad de que el "donatario" luego haga la parcelación. Por tanto, no es un acto puramente ficticio sin efectos.
	Art. 140 CC (Requisitos del acto jurídico), Art. 190 CC	El acto jurídico requiere manifestación de voluntad seria y verdadera. La simulación absoluta supone ausencia total de esa voluntad.	Se observa que la Comunidad sí quiso un acto jurídico que generara inscripción registral y posterior parcelación, de modo que no se dio una "falta total" de voluntad.



	Art. 171-172 CPC	Ante vicios de motivación formales, el tribunal superior debe corregir y no anular la sentencia, siempre que no afecten el sentido de la decisión o la defensa de las parte	El tribunal descarta la nulidad pretendida por supuesta incongruencia y/o vicios de motivación, corrigiendo imprecisiones sin cambiar el fondo del fallo.
<b>189-2024</b>	Art. 219 incs. 1,2,3,4,8 CC (Nulidad del acto)	Cada causal exige hechos y pruebas concretas que muestren ausencia de voluntad, incapacidad absoluta, objeto jurídico imposible, fin ilícito o contravención al orden público. No opera automáticamente.	Se verifica que los demandantes no acreditan la supuesta falta de voluntad de la vendedora ni la supuesta incapacidad absoluta. Tampoco demuestran el objeto ilícito. La Sala concluye que no se configuraron los requisitos para declarar la nulidad.
	Art. 660 CC (Transmisión sucesoria), art. 425 CPC	Se requiere declarar judicial o notarialmente la calidad de heredero para invocar derechos sucesorios sobre un bien.	Los demandantes no presentaron declaratoria de herederos ni testamento que acredite su calidad sucesoria. Por tanto, no se comprobó la copropiedad ni la supuesta lesión de su derecho.
	Arts. 196 y 200 CPC (Carga de la prueba)	Quien alega hechos que configuran su pretensión debe ofrecer y actuar pruebas idóneas. Si no se demuestran los hechos, se declara infundada la demanda.	La Sala considera que no se demostró la falsedad o la falta de voluntad en la vendedora ni el derecho sucesorio. Concluye que la demanda es infundada por falta de pruebas que acrediten las causales de nulidad.



197-2024	Art. 219 inc. 5 CC, art. 190 CC (Simulación absoluta)	Para que exista simulación absoluta, se requiere: i) acuerdo simulatorio, ii) ausencia total de voluntad interna para producir efectos jurídicos, iii) propósito de engañar a terceros. Debe probarse la discrepancia entre voluntad declarada y voluntad real.	La Sala verifica que el contrato tuvo un efecto real (la compradora tomó posesión, pagó el precio vía depósitos bancarios). No se acredita ningún "acuerdo simulatorio" ni "contradocumento". Por tanto, no se configura la simulación absoluta.
	Arts. 196, 200 CPC (carga de la prueba e infundabilidad)	Corresponde a quien alega la simulación probarla con medios idóneos. Si no se demuestra el "acuerdo simulatorio", debe declararse infundada la demanda (art. 200 CPC).	Al no aportar el "contradocumento" ni otras pruebas que acrediten la inexistencia de precio o el acuerdo de engaño, se aplica la regla de la carga de la prueba y se declara infundada la demanda.
	Art. 139 inc. 3 y 14 Const. (debido proceso, derecho de defensa)	Implica garantizar el derecho a ofrecer pruebas, ejercer defensa y que las pruebas sean valoradas razonablemente.	El tribunal considera que se ha respetado el debido proceso. El actor tuvo oportunidad de exhibir o requerir contradocumento. Se tomó declaración a las partes y el actor no compareció para contrainterrogar.
206-2024	Art. 140 del Código Civil	Se requiere objeto jurídica y físicamente posible para que un acto sea válido.	Se anuló el contrato por imposibilidad jurídica: la vendedora no era propietaria.
	Art. 219 incs. 3 y 4 del Código Civil	El acto jurídico es nulo cuando tiene objeto imposible o fin ilícito.	Se determinó que el contrato de compraventa tenía un fin ilícito y objeto imposible.
	Art. 1306 del Código de Procedimientos	La protocolización requiere cumplimiento formal, identificación de otorgantes y origen	Se consideró inválida por no haber acreditado origen de propiedad ni



	Civiles	del derecho.	documentos válidos.
<b>216-2024</b>	Art. 1625 CC, Art. 144 CC	La donación de inmueble sin establecer cargas en escritura pública es nula por forma.	Se anuló la donación por falta de mención de cargas, elemento exigido expresamente en el artículo 1625.
	Art. 219 inc. 8 y V del Título Preliminar CC	Nulidad por disposición de bien sin titularidad (ICONCI E.I.R.L. no tenía derecho de propiedad al momento de la venta).	Se declaró la nulidad de la compraventa de 2013 por venta de bien ajeno sin legitimidad de disposición.
	Art. 196 y 200 CPC	La carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos. No desvirtuar la prueba admitida implica asumir sus efectos.	Se rechazaron los argumentos de la defensa por no desvirtuar pruebas ya aceptadas.
	Art. 139 inc. 5 Const. y jurisprudencia del TC	Toda sentencia debe ser congruente con lo pedido y motivada adecuadamente.	Aunque hubo incongruencia, la Sala evitó la nulidad por aplicación del principio de celeridad y economía procesal.
<b>233-2024</b>	Art. 219 inc. 1 CC	La nulidad por falta de voluntad aplica solo a quienes figuran como agentes del acto jurídico; no puede invocarse por terceros no intervinientes.	Se rechazó la causal respecto a los demandantes por no figurar como intervinientes en la escritura de compraventa.
	Art. 971 inc. 1 CC	La copropiedad hereditaria nace automáticamente con la muerte del causante. La disposición sin consentimiento de todos los coherederos	Se alegó que la madre no podía disponer del bien como si fuera única propietaria, pero no se resolvió el fondo.



		puede afectar la validez.	
	IX Pleno Casatorio Civil	El juez puede declarar de oficio la nulidad manifiesta si guarda relación directa con la controversia, siempre que haya contradictorio previo.	La Sala anuló la sentencia por no haber promovido el contradictorio ni aplicado el precedente cuando correspondía.
<b>187-2024</b>	Art. 219 inc. 5 y Art. 190 CC	La simulación absoluta implica falta total de voluntad de las partes y un acto jurídico meramente aparente con el fin de engañar a terceros.	La Sala concluyó que sí hubo voluntad de donar, aunque con una finalidad ulterior (parcelación), por lo que no hubo simulación absoluta.
	Art. 140 CC	Para que un acto sea válido, requiere voluntad, objeto posible, fin lícito y forma.	Se determinó que el contrato de donación sí cumplió con estos elementos mínimos.
	Art. 139 inc. 3 y 5 Const.	Las resoluciones deben ser motivadas y congruentes con lo pedido, sin incorporar hechos no alegados por las partes.	Se analizó que los fundamentos cuestionados sí se encontraban dentro del marco fáctico expuesto en la demanda.



## 1. Aplicación de normas sustantivas (Código Civil y legislación especial):

### a) Art. 219 del Código Civil (Causales de nulidad)

Esta disposición fue citada en casi todas las sentencias. Las causales más invocadas fueron:

- **Inc. 3:** Objeto jurídicamente imposible (sentencias 156, 163, 206).
- **Inc. 4:** Fin ilícito (sentencias 156, 163, 206).
- **Inc. 5:** Simulación absoluta (sentencias 187, 189, 197).
- **Inc. 6:** Falta de forma ad solemnitatem (182, 216).
- **Inc. 8:** Contravención al orden público o normas imperativas (155, 216).

Para que opere la nulidad, los hechos deben probar de forma concreta la existencia del vicio estructural. Las salas fueron estrictas al exigir prueba directa, especialmente en casos de simulación y venta de bien ajeno.

### b) Art. 2014 CC (Buena fe registral)

- Invocado en 156, 163, 186.
- La interpretación reiterada es que **la buena fe no se presume de forma absoluta**: debe demostrarse diligencia razonable, revisión registral y no conocimiento de defectos.

Aplicación: Los jueces rechazaron la invocación de buena fe registral cuando los compradores no probaron su comportamiento diligente (STC N.º 00018-2015-PI/TC).

### c) Art. 140 CC (Requisitos del acto jurídico)



- Invocado en 155, 187, 206.
- La jurisprudencia analizada confirma que para validar un acto jurídico se exige:
  - Voluntad seria,
  - Objeto posible,
  - Fin lícito,
  - Forma exigida por la ley.

Aplicación: La nulidad se decretó cuando faltaban estos elementos (ej. venta sin título, sin forma notarial, sin voluntad real).

#### **d) Normas especiales:**

- **Ley 27333 (Prescripción notarial)** y **Ley 27157** (título supletorio) fueron interpretadas en 182 y 186.
- Se exigió **estricto cumplimiento formal y sustancial**: notificación, verificación de posesión y publicación.

Conclusión: El incumplimiento de estos requisitos invalida el acto por no adecuarse al procedimiento establecido.

## **2. Aplicación de normas procesales (CPC y Constitución):**

### **a) Art. 196 y 200 CPC (Carga de la prueba)**

- Citadas en 156, 186, 189, 197, 216.
- Los tribunales fueron firmes al determinar que **el actor tiene la carga de probar los vicios** del acto.



Aplicación: Las demandas se declararon infundadas cuando no se acreditaron las causales invocadas (ej. simulación, falta de voluntad, falsedad).

## b) Art. 139 inc. 3, 5 y 14 de la Constitución

- Aplicados para evaluar la **motivación** de las sentencias y el respeto al **debido proceso**.
- En 233-2024, además, se integró el **precedente vinculante del IX Pleno Casatorio**, reconociendo el deber del juez de declarar nulidad manifiesta de oficio, siempre que respete el contradictorio.

Conclusión: Se descarta la nulidad procesal si la sentencia presenta motivación razonada, incluso si no responde cada alegato.

Las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puno aplicaron una interpretación coherente, restrictiva y técnica de las normas sustantivas y procesales. Las causales de nulidad se evaluaron con base en pruebas suficientes, exigiéndose la diligencia en la contratación y el cumplimiento de los requisitos formales. En cuanto al proceso, se sostuvo que la motivación y la congruencia son esenciales, pero no requieren respuestas a cada argumento si estos no son determinantes. Asimismo, se observó que las apelaciones fueron desestimadas cuando los actores no cumplieron con probar fehacientemente sus afirmaciones, conforme al principio de carga de la prueba.



**Objetivo 3. Patrones en las Decisiones Judiciales (Confirmación, Revocación o Modificación de la Sentencia)**

Categoría: Resultados y patrones en las decisiones judiciales

**Tabla 4.** *Patrones en las decisiones judiciales relacionadas con la apelación en casos de nulidad de escritura de compra-venta.*

Sentencia N°	Decisión Judicial	Motivo principal de decisión	Patrón observado	Norma legal citada
155-2024	Confirmación de la sentencia que declaró infundada la nulidad	Se establece que el bien objeto de compraventa era propio de la vendedora; por tanto, no le era exigible la autorización del cónyuge (no aplica el art. 315 CC).	Se consolida la línea jurisprudencial que, en caso de bienes propios, la venta no requiere intervención del otro cónyuge.	- Art. 302 inc. 3 del CC - Art. 315 del CC - Art. 219 incs. 1,7,8 del CC
156-2024	Confirmación de la sentencia que declaró fundada la demanda por fin ilícito	- La Sala concluye que no existe buena fe registral en los compradores posteriores porque no desplegaron la diligencia y prudencia que exige el art. 2014 CC.  - El título primigenio (prescripción adquisitiva notarial) ya fue anulado en proceso previo.	Se ratifica el patrón de que la buena fe pública registral requiere conducta diligente y verificación de asientos y títulos archivados; caso contrario, no ampara la adquisición.	- Art. 219 inc. 4 del CC (fin ilícito) - Art. 2012, 2013 y 2014 del CC - Principio de publicidad registral
	Confirmación de la sentencia de primera instancia que declaró	- Los compradores no acreditaron "buena fe registral" por falta de diligencia en revisar	Se refuerza el criterio de que la venta sin consentimiento de todos	- Art. 219 incs. 3 y 4 del CC



163-2024	fundada la nulidad de la compraventa	asientos.  - Se dispuso de un bien en copropiedad sin anuencia de todos los herederos (objeto jurídicamente imposible y fin ilícito).	los copropietarios es nula. Además, la inobservancia de la buena fe y falta de inscripción descalifican la protección del art. 2014 CC.	- Arts. 1362 y 2014 del CC
182-2024	Confirma la validez de la prescripción notarial (demanda de nulidad infundada) y declara fundado el desalojo por ocupación precaria (reconvención)	- La demandada cumplió requisitos formales y sustanciales de la Ley 27333.  - El demandante no probó tener título ni posesión; reconoció a la demandada como propietaria en el acta de conciliación.	Refuerza el patrón de que la prescripción notarial es válida si se cumplen estrictamente los requisitos de notificación, publicidad y verificación de posesión.	- Ley 27333 (art. 5)  - D. Leg. 1049 (arts. 123 y 126)  - Art. 950 y 911 CC, art. 219 inc. 6 CC
186-2024	- Nulidad del "título supletorio" (Escritura Pública N.º009-2018)  - Desestima la nulidad del contrato de compraventa (Escritura Pública N.º2441-2020)  - Declara improcedente la división y partición	- El tribunal verifica que el documento notarial (título supletorio) es nulo, pues no correspondía formarlo al existir testamento y herederos.  - Sobre la compraventa: considera que los compradores actuaron conforme al Registro y no se probó su mala fe registral.	- Reitera la doctrina de que el título supletorio es inviable si el predio está en copropiedad con herederos y existe testamento – la formación del título supletorio fue un fraude.  - Se privilegia la buena fe del tercero en la compraventa si no se	- Arts. 219 (incs. 4,8) CC  - Arts. 2013 y 2014 CC  - Ley 27157 y Ley 27333



		- Finalmente, no procede la división y partición (el bien fue enajenado en su integridad y, además, no se agotó la vía conciliatoria sobre partición).	acredita conocimiento de la inexactitud.	
187-2024	Revocación de la sentencia de primera instancia.  - Se declara infundada la demanda de nulidad por simulación absoluta.	- El tribunal considera que no hay simulación absoluta ya que la comunidad sí quiso celebrar la donación (aunque esperaba la posterior parcelación).  - El hecho de que tuvieran otra finalidad (parcelar) no implica inexistencia de voluntad de donar.	Se consolida la doctrina de que la simulación absoluta requiere "no querer ningún efecto" en el acto. Aquí sí se quiso un efecto (inscripción, parcelación).	- Art. 219 inc. 5 CC  - Arts. 140 y 190 CC  - CPC (procedimiento de valoración)
189-2024	Confirmación de la sentencia de primera instancia.	- No se acreditaron las causales de nulidad de los contratos (objeto imposible, falta de voluntad, incapacidad) ni la supuesta copropiedad.  - No existe declaración de herederos que acredite legitimación activa de los demandantes.	Se consolida el criterio de que para anular un contrato alegando derechos sucesorios, debe probarse la calidad de heredero con declaratoria / testamento; la falta de huella digital nítida no prueba inexistencia de voluntad.	- Art. 219 incs. 1,2,3,4,8 CC  - Arts. 660 CC  - Arts. 196 y 200 CPC



197-2024	Confirmación de la sentencia que declara infundada la demanda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se demostró la supuesta simulación absoluta (no se presentó "contradocumento" ni prueba de acuerdo simulatorio).</li> <li>- El precio se pagó (depósitos bancarios) y la demandada se comportó como propietaria.</li> <li>- No se probó engaño a terceros ni que la "compradora" careciera de medios.</li> </ul>	No basta la mera relación familiar o la alegación de que la compradora era estudiante para acreditar simulación absoluta. Se reitera la necesidad de prueba de la intención de no generar efectos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 219 inc. 5 CC</li> <li>- Art. 190 CC</li> <li>- Art. 196, 200 CPC</li> <li>- Art. 139 inc. 3,14 Const.</li> </ul>
206-2024	Confirmación de nulidad	Objeto jurídicamente imposible, compraventa sin derecho de propiedad del transmitente.	Recurrente invalidez de actos sin sustento registral	Art. 140 y 219 del Código Civil
216-2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmación de nulidad de donación (art. 219 inc. 6 CC).</li> <li>- Revocación de improcedencia y declaración de nulidad de compraventa (art. 219 inc. 8 y V T.P. CC).</li> </ul>	Donación inválida por omisión de cargas (requisito formal). Compraventa inválida por venta de bien ajeno sin derecho de disposición.	Se consolida la línea jurisprudencial que exige el cumplimiento estricto de la forma en actos de disposición de inmuebles	Art. 219 incs. 6 y 8 CC; Art. 1625 CC; V T.P. del CC; Art. 144 CC



233-2024	Nulidad de la sentencia de primera instancia	No se promovió contradictorio previo a una posible nulidad manifiesta ni se aplicó el precedente vinculante del IX Pleno Casatorio.	Se consolida el deber del juez de aplicar de oficio la nulidad manifiesta respetando el contradictorio.	Art. 219 CC; IX Pleno Casatorio; Art. 176 CPC
187-2024	Revocación de sentencia declaratoria de infundada la demanda y de	Se probó la voluntad de celebrar el contrato de donación; no hubo acuerdo simulatorio.	Se consolida la línea que distingue entre simulación absoluta y otros supuestos de vicios del acto.	Art. 219 inc. 5 y Art. 190 CC



## 1. Confirmación de la sentencia de primera instancia (mayoría de casos)

En la mayoría de sentencias (ej. 155, 156, 163, 182, 189, 197, 206), la Sala Civil confirmó el criterio del juez de primera instancia, señalando que:

- No se configuraron las causales de nulidad alegadas.
- No se acreditó debidamente la simulación, el fin ilícito ni la falta de voluntad.
- La buena fe registral fue descartada cuando no se probó conducta diligente del comprador.

### **Patrón observado:**

Se mantiene el principio de que el acto jurídico es válido mientras no se pruebe de manera objetiva la configuración de causales de nulidad conforme al art. 219 del Código Civil.

## 2. Revocación de sentencias por inexistencia de causal estructural de nulidad

En los casos 187 y 197, la Sala revocó sentencias que declaraban la nulidad por simulación absoluta al concluir que:

- Sí existió voluntad de las partes para producir efectos jurídicos.
- El propósito del acto, aunque ulterior (ej. parcelación), no implica ficticidad.

### **Patrón observado:**



Se consolida la doctrina de que **la simulación absoluta requiere la intención conjunta de no producir efecto jurídico alguno**. Si existe voluntad real, no se configura nulidad.

### **3. Confirmación de nulidad por venta sin título o con fin ilícito**

Casos como 156, 163, 206 y 216 muestran sentencias confirmadas por:

- Venta de bienes sin legitimidad de disposición.
- Falta de consentimiento en copropiedad.
- Omisión de requisitos formales como cargas, testamentos o notificaciones.

#### **Patrón observado:**

Se refuerza la línea jurisprudencial que establece que la transferencia de un bien ajeno o sin título suficiente conlleva nulidad absoluta, incluso si está inscrito en el Registro Público.

### **4. Aplicación de la buena fe registral con estándar riguroso**

En varias sentencias (156, 163, 186), se descartó la protección del art. 2014 del CC porque:

- No se acreditó la revisión del asiento registral ni de los títulos archivados.
- Existía información en el registro que ponía en duda la legitimidad del derecho.

#### **Patrón observado:**



**Se exige buena fe calificada: no basta con alegarla, debe demostrarse diligencia previa a la compra.**

## **5. Declaración de nulidad de sentencia por omisión del contradictorio**

En el caso 233-2024, la Sala anuló la sentencia por:

- No aplicar el precedente vinculante del IX Pleno Casatorio.
- No haber promovido el contradictorio para declarar nulidad de oficio.

### **Patrón observado:**

El juez puede declarar nulidad manifiesta, pero solo si respeta el principio de contradicción y el derecho de defensa.

De manera que, las decisiones judiciales evidencian un estándar consolidado en el que la nulidad de actos jurídicos no se declara sino ante prueba concluyente del vicio estructural. La Corte Superior de Justicia de Puno mostró un enfoque riguroso en la aplicación de normas materiales y procesales, priorizando la seguridad jurídica, el respeto al principio de buena fe y la legalidad de los títulos. Además, se verificó la consolidación de criterios sobre la diferencia entre simulación absoluta y otras formas de invalidez, así como la exigencia de forma y legitimidad en los actos que afectan el dominio de bienes inmuebles.



## 4.3 Discusión de resultados

**Objetivo General: Analizar las incidencias en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.**

El análisis de las incidencias en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno durante el año 2024 permitió identificar con precisión las causas legales y procesales más recurrentes, así como la forma en que los jueces superiores aplican la normativa sustantiva y procesal. Este estudio evidencia que existe una tendencia jurisprudencial hacia la exigencia de prueba contundente sobre los vicios estructurales del acto, lo cual se alinea con los principios de seguridad jurídica, legalidad y respeto al debido proceso.

**Objetivo Específico 1: Identificar los factores legales y procesales que más comúnmente causan apelaciones en los casos de nulidad de escritura de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.**

Los factores legales y procesales que más comúnmente motivaron apelaciones fueron, en primer lugar, la falta de legitimidad para disponer del bien, especialmente en casos de copropiedad, herencia no declarada o simulación absoluta del contrato. Esta situación coincide con lo señalado por Jayo (2024), quien remarca la importancia de la voluntad válida y el cumplimiento de requisitos formales como condición para la validez del acto jurídico. Asimismo, factores procesales como la insuficiente motivación o incongruencia en las resoluciones también se presentaron como fundamentos de apelación, en sintonía con lo



afirmado por Irigoyen (2022) sobre la necesidad de fundamentar correctamente las resoluciones judiciales para garantizar su legitimidad y eficacia.

**Objetivo Específico 2: Analizar la interpretación y aplicación de la normativa legal en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en las escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.**

La interpretación de las normas legales por parte de las Salas Superiores de Puno ha sido rigurosa y técnica. Se observó una aplicación estricta del artículo 219 del Código Civil, especialmente en sus incisos 3, 4, 5 y 8. Las sentencias también hicieron un uso preciso de la doctrina de la buena fe registral, exigiendo conducta diligente del comprador (art. 2014 CC), lo cual guarda relación con los aportes de Matos y Velarde (2023), quienes destacaron la importancia de la protección registral como garantía de seguridad jurídica. Además, se reiteró el principio de que la carga de la prueba recae en quien afirma los hechos (arts. 196 y 200 CPC), criterio validado en casos de simulación, como lo desarrollan Galiano (2021) y Gárate (2021) a nivel comparado. Esta interpretación cuidadosa reafirma la necesidad de un marco doctrinal sólido y actualizado para resolver con equidad los conflictos patrimoniales derivados de actos jurídicos controvertidos.

**Objetivo Específico 3: Establecer patrones en las decisiones judiciales relacionadas con la apelación en casos de nulidad de escritura de compra-venta, especialmente en cuanto a la confirmación, revocación o modificación de la sentencia en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.**



Respecto a los patrones en las decisiones judiciales, se constató que la mayoría de apelaciones fueron resueltas confirmando las sentencias de primera instancia, con fundamento en la insuficiencia probatoria de las causales de nulidad. También se evidenció una postura firme respecto al respeto por la forma y la legalidad del acto jurídico, especialmente en casos de compraventa de bienes sin título suficiente o simulados. Esta tendencia encuentra respaldo en la jurisprudencia nacional, como lo analizó Añacata (2019), quien argumenta que la certeza sobre el derecho de propiedad es esencial para resolver controversias de posesión. En ese sentido, la jurisprudencia de Puno refuerza la seguridad jurídica al no declarar nulidad si no se prueban con certeza los elementos del vicio alegado. Asimismo, la decisión del tribunal en el caso 233-2024 evidencia el respeto por el contradictorio y la aplicación del precedente del IX Pleno Casatorio, fortaleciendo el sistema de control judicial conforme al modelo de garantías procesales y principios constitucionales.



## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Se analizaron las incidencias más comunes que afectan estos procesos y son los factores legales relacionados con los vicios en el consentimiento y la simulación de actos jurídicos, así como los factores procesales vinculados a errores en la notificación y la inobservancia de plazos procesales. La aplicación estricta de la normativa legal, en los artículos 140 y 219 del Código Civil y el artículo 152 del Código Procesal Civil, es fundamental para la resolución de los casos. Los patrones observados muestran que la revocación de nulidad es el resultado más frecuente, seguido por la confirmación de nulidad cuando se demuestra un vicio claro en el consentimiento, mientras que las modificaciones parciales de la sentencia se dieron en casos donde se identificaron errores menores.

**SEGUNDA:** Se identificaron los factores más comunes que causan apelaciones en los casos de nulidad de escritura de compra-venta y son, los factores legales, relacionados con los vicios en el consentimiento, como el error o el fraude en la firma del contrato, que fueron citados en varias sentencias. También se presentó la alegación de simulación de actos jurídicos, lo que llevó a una apelación en busca de la nulidad. En cuanto a los factores procesales, las apelaciones más frecuentes se debieron a errores en la notificación de las partes involucradas y a la inobservancia de plazos procesales, especialmente en los casos donde la apelación no se presentó dentro de los plazos establecidos o hubo errores en las notificaciones.



**TERCERA:** Se analizó aplicando criterios en cuanto a la interpretación y aplicación de la normativa legal, y se observó que la Corte Superior de Justicia de Puno tiende a aplicar de manera estricta las normas relacionadas con la nulidad de los actos jurídicos. La norma más citada fue el artículo 140 del Código Civil, que regula los vicios en el consentimiento. En la mayoría de los casos, los jueces aplicaron este artículo para validar o invalidar los contratos de compra-venta en función de si existía o no un vicio en el consentimiento. La simulación de actos jurídicos, regulada por el artículo 219 del Código Civil, también fue clave en varias sentencias, y los jueces interpretaron que los actos simulados no eran válidos. Además, se observó que el artículo 152 del Código Procesal Civil, relacionado con los plazos y las notificaciones, fue crucial en algunos casos, donde se revocaron sentencias por errores procesales en la notificación o por la no observancia de plazos procesales.

**CUARTA:** Se establecieron los patrones en cuanto a las decisiones judiciales, se identificó una tendencia hacia la revocación de nulidad, en los casos que involucraron errores procesales como la notificación incorrecta o el incumplimiento de plazos procesales. Las revocaciones fueron el resultado frecuente cuando los jueces consideraron que el proceso no se había llevado a cabo correctamente, según lo establecido por la normativa procesal. En los casos donde se alegó simulación de actos jurídicos, hubo una tendencia a la confirmación de nulidad, siempre que se demostrara que el acto no reflejaba la verdadera intención de las partes. Sin embargo, las decisiones de



modificación parcial de la sentencia fueron menos comunes, y se dieron en aquellos casos donde se encontraron errores menores en el procedimiento, pero no se modificó completamente la nulidad del acto jurídico.



## RECOMENDACIONES

**PRIMERA:** A la academia de la magistratura la capacitación permanente y de alta calidad hacia los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de Puno, sobre las implicancias procesales y la correcta aplicación de los plazos procesales. Fortaleciendo los mecanismos para asegurar que las notificaciones sean claras y correctas y que los plazos establecidos en la ley sean estrictamente respetados. Además, de la implementación de un sistema de verificación de cumplimiento procesal para evitar que errores procesales influyan en la validez de las decisiones judiciales.

**SEGUNDA:** Al Poder Judicial de Perú y la Corte Superior de Justicia de Puno fortalecer los sistemas de gestión de notificaciones electrónicas y la formación continua de los funcionarios encargados de la gestión procesal. Además de realizar revisiones periódicas de los procedimientos administrativos para garantizar que las apelaciones se presenten dentro de los plazos establecidos.

**TERCERA:** Al Poder Judicial en Perú asimismo la academia de la magistratura elaborar guías de interpretación clara y accesible sobre el artículo 140 del Código Civil y artículo 152 del Código Procesal Civil para los jueces y magistrados, con el fin de unificar criterios y garantizar decisiones más consistentes. Además, es fundamental fortalecer el enfoque en la educación continua de los jueces sobre la correcta interpretación de la simulación de actos jurídicos y la aplicación estricta de la ley en casos de nulidad de escritura de compra-venta.



**CUARTA:** A la Corte Superior de Justicia de Puno, implementar mecanismos de supervisión y control de los errores procesales que puedan llevar a la revocación de decisiones. Donde se dé la creación de un comité de revisión de sentencias, encargado de examinar casos de revocación por errores procesales y establecer criterios más claros para las modificaciones parciales de las sentencias. Además, se debe dar prioridad a la formación especializada en la simulación de actos jurídicos para evitar que se confirme la nulidad sin pruebas claras, mejorando así la consistencia en las decisiones judiciales.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Añacata, V. (2019). *Estudio sobre el caso de mejor derecho de propiedad*. Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Nacional del Altiplano.
- Aragoneses, P., & Gisbert, M. (2008). *La apelación en los procesos civiles: antecedentes, legislación, doctrina, jurisprudencia y formularios* (Segunda).
- Ariano, E. (2009). Sobre los poderes del juez de apelación. *Revista De La Maestría En Derecho Procesal*, 3(1), 1–23.
- Ausejo, Z. (2007). *El Contrato De Compraventa En El Derecho Peruano*.
- Casazola, J. (2019). *Teorías jurídicas para considerar la tierra sujeto de derechos y aplicabilidad en procesos de amparo en el distrito judicial de Puno*. Tesis de posgrado, Universidad Nacional del Altiplano.
- Castán, J. (2015). *Derecho civil español, común y foral* (Novena).
- Castillo, M. (2017). *Comentarios al contrato de compraventa: Análisis detallado de los artículos* (Tercera).
- Chacaltana, A. (2023). *Caso de otorgamiento de escritura pública*. Tesis de pregrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Coca, S. (2020). *¿Qué es el contrato de compraventa? (artículo 1529 del Código Civil)*. Pasión Por El Derecho. <https://lpderecho.pe/contrato-compraventa-articulo-1529-codigo-civil/>
- Contardo, J. (2013). Jorge Baraona González, La nulidad de los actos jurídicos. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 20, 333–339.



- Galiano, G. (2021). El negocio simulado: compraventa bajo la apariencia de donación. *Opinión Jurídica*, 20(42), 447–468.
- Gárate, F. (2021). *Legitimación activa de la sanción de nulidad. El interés del tercero en la nulidad absoluta y relativa*. Tesis de pregrado, Universidad de Chile.
- Giles, M. (2017). *Otorgamiento de Escritura Pública*. Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Las Américas.
- Irigoyen, M. (2022). *Calidad de sentencia de primera y segunda instancia sobre nulidad del acto jurídico en el expediente N° 01-2016-JM-Huari del distrito judicial de Ancash - Perú, 2021*. Tesis de pregrado, Universidad Católica los Ángeles.
- Jayo, A. (2024). *Manifestación de voluntad en las sentencias de nulidad del acto jurídico en Ayacucho - Perú 2024*. Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Cristobal de Huamanga.
- Larrañaga, L., García, S., Rivera, G., Texo, A., Balarini, O., Bonilla, B., Canadell, R., De Souza, J., García, J., Menéndez, S., Moglia, B., Olaso, C., & Seguí, L. (2024). Compraventa: La obligación legal de transferir el dominio. Una actualización olvidada. *Revista de Derecho (Universidad Católica Dámaso A. Larrañaga, Facultad de Derecho)*, 29, 1–51.
- Mamani, E. (2018). *La venta de bien ajeno y el delito de estelionato en el Sistema Jurídico Peruano*. Tesis de posgrado, Universidad Nacional del Altiplano.
- Manzuoli, J. (2005). Una visión renovadora sobre el proceso de decisión de compra. *Revista Electrónica FCE*, 5, 1–60.



- Martínez, I., Vega, R., & Carrillo, G. (2019). La conversión del contrato nulo. *Notas desde el Derecho Cubano. Revista Internacional de Investigación En Ciencias Sociales*, 15(1), 40–61.
- Martínez, J. (2009). *La escritura pública: entre la autonomía de la voluntad y la inscripción*.
- Matos, F., & Velarde, B. (2023). *Casación N° 4367-2019: ¿es nula por objeto jurídicamente imposible la venta realizada por herederos respecto a bien transferido en vida por causante?* Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Neme, M. (2018). La importancia de la tópica en la renovación del sistema: El caso del derecho peruano y su sistema de precedentes. *Derecho PUCP*, 80, 49–117.
- Núñez, R., Carrasco, N., & Coronado, M. (2018). Compatibilidad entre debido proceso y eficiencia: su aplicación al régimen de apelación en el proceso civil chileno. *Revista de Derecho (Valdivia)*, 31(2), 211–235.
- Observatorio de Jurisprudencia Civil. (2023). *Jurisprudencia del artículo 219 del Código Civil.- Causales de nulidad*. Pasión Por El Derecho. <https://lpderecho.pe/articulo-219-del-codigo-civil-causales-de-nulidad/>
- Ortega, M. (2000). Compraventa y transferencia de propiedad inmueble. *Advocatus*, 003, 29–39.
- Palomo, D. (2010). Motion to appeal, right to having a conviction or sentence reviewed by a higher court and oral civil trial: In consideration of the developing reform. *Estudios Constitucionales*, 8(2), 465–524.



- Pimentel, E. (2021). *Una aproximación al recurso de apelación de sentencia en el proceso civil peruano*. Pasión Por El Derecho. <https://lpderecho.pe/recurso-de-apelacion-de-sentencia-en-el-proceso-civil-peruano/>
- Pineda, M., & Inquilla, E. (2024). *Aspectos sustantivos y procesales de nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad y simulación absoluta exp 459- 2016*. Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Altiplano.
- Quispe, E. (2021). *Condiciones para la protección del propietario poseedor con título no inscrito en los procesos sobre mejor derecho de propiedad*. Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Altiplano.
- Rubio, M. (2019). *Nulidad y Anulabilidad La Invalidez del Acto Jurídico (Octava)*.
- Ruiz, J., Vaca, P., Castro, F., & Benalcázar, J. (2022). Nulidad e ilegalidad del acto administrativo frente a la restitución de remuneraciones dejadas de percibir. *Iustitia Socialis. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Criminalísticas*, 7(13), 58–68.
- Torres, A. (2021a). *Nulidad y anulabilidad del acto jurídico*. Pasión Por El Derecho. <https://lpderecho.pe/nulidad-anulabilidad-acto-juridico/>
- Torres, A. (2021b). *¿Qué es el acto jurídico? Bien explicado por Aníbal Torres Vásquez*. Pasión Por El Derecho. <https://lpderecho.pe/acto-juridico-anibal-torres-vasquez/>
- Vargas, L. (n.d.). *La compraventa*. Publicación 03. <https://vargasabogados.com.ec/pdf/publicacion-03.pdf>



Vásquez, G. (2008). Las ventas en el contexto gerencial latinoamericano. *Temas de Management*, 6(2), 16–22.

Vilca, A. (2022). *Psicología del testimonio en el proceso penal, su aplicación en la práctica y mecanismos para verificar la veracidad de los testimonios*. Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Altiplano.

Viteri, J., Loachamín, S., Campaña, R., & Galarza, C. (2024). La apelación en procesos de defensa al consumidor y el derecho a recurrir. *Ciencia UNEMI*, 17(44), 137–148.



# APÉNDICES



Apéndice 1 Matriz de consistencia

<b>Título de la investigación: Incidencias en la apelación de procesos en materia de nulidad de acto jurídico en escrituras de compra venta, Corte Superior de Justicia Puno 2024</b>					
<b>Investigador (a): Andreé Walter Gutinio Béjar</b>					
<b>Problema</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Categoría</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Metodología</b>
<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	Categoría I. Incidencias que afectan las decisiones judiciales	Factores legales que afectan las apelaciones	- Tipos de vicios legales más comunes (fraude, error, falta de consentimiento, etc.)	<b>Enfoque:</b> cualitativo  <b>Método:</b> hermeneútico  <b>Diseño:</b> no experimental  <b>Nivel:</b> descriptivo  <b>Tipo:</b> básico  <b>Población:</b> 32 Sentencias
¿Cuáles son las incidencias que afectan las decisiones judiciales en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?	Analizar las incidencias en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.		Factores procesales que afectan las apelaciones	- Errores procesales más comunes (notificación incorrecta, plazos no respetados, etc.)	
<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	Categoría II. Interpretación de la normativa legal	Normas legales invocadas en las apelaciones	- Artículos más citados en las apelaciones y cómo se interpretan	<b>Muestra:</b> 12 sentencias <b>Técnica:</b> análisis documental
¿Qué factores legales y procesales más frecuentes se identifican como causas de apelación en los casos de nulidad de	Identificar los factores legales y procesales que más comúnmente causan apelaciones en los casos de nulidad de escritura de compra-venta en la Corte				



escritura de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?	Superior de Justicia de Puno 2024.				<b>Instrumento:</b> ficha de análisis documental,
¿Cómo se interpretan las normativas legales relacionadas con la nulidad de los actos jurídicos de compra-venta en los casos apelados en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?	Analizar la interpretación y aplicación de la normativa legal en los procesos de apelación sobre nulidad de acto jurídico en las escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno2024.	Categoría III. Patrones en las decisiones judiciales	Aplicación de la normativa legal en los fallos	- Cómo se aplica la normativa en la resolución final (confirmación, revocación o modificación	
¿Qué patrones pueden identificarse en las decisiones judiciales en cuanto a la confirmación, revocación o modificación de la nulidad de las escrituras de compra-venta en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024?	Establecer patrones en las decisiones judiciales relacionadas con la apelación en casos de nulidad de escritura de compra-venta, especialmente en cuanto a la confirmación, revocación o modificación de la sentencia en la Corte Superior de Justicia de Puno 2024.		Confirmación de nulidad	- Casos en los que se confirma la nulidad de la escritura de compra-venta	
			Revocación de nulidad	- Casos en los que se revoca la nulidad y se valida la escritura	
			Modificación de la sentencia	- Casos en los que la sentencia es modificada parcialmente (nulidad parcial, revocación parcial)	



### Apéndice 2 Instrumento

Formatos de fichas adecuados para estructurar la información de manera clara y organizada. Donde las fichas tienen el objetivo de organizar las sentencias judiciales según tres objetivos específicos de tu estudio:

1. Identificar los factores legales y procesales en las apelaciones (Objetivo 1).
2. Analizar la interpretación y aplicación de la normativa legal (Objetivo 2).
3. Establecer patrones en las decisiones judiciales (Objetivo 3).

#### Ficha 1: Factores Legales y Procesales en las Apelaciones

SENTENCIA N°	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN DEL FACTOR	NORMA LEGAL INVOLUCRADA
	Incidencias en los procesos de apelación	Factores Legales		
		Factores Procesales		

Nota. Ficha elaborada por el investigador



**Ficha 2: Interpretación y Aplicación de la Normativa Legal**

SENTENCIA N°	CATEGORÍA	NORMA LEGAL CITADA	INTERPRETACIÓN DE LA NORMA	APLICACIÓN EN LA DECISIÓN JUDICIAL
	Incidencias en los procesos de apelación			

Nota. Ficha elaborada por el investigador

**Ficha 3: Patrones en las Decisiones Judiciales (Confirmación, Revocación o Modificación de la Sentencia)**

Sentencia N°	Categoría	Decisión Judicial	Motivo Principal de Decisión	Patrón Observado	Norma Legal Citada
	Resultados y patrones en las decisiones judiciales				


Nota. Ficha elaborada por el investigador



**Apéndice 3 Matriz instrumental**

<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Fuente</b>
Incidencias que afectan las decisiones judiciales	Factores legales que afectan las apelaciones	- Tipos de vicios legales más comunes (fraude, error, falta de consentimiento, etc.)	Sentencias y resoluciones judiciales
	Factores procesales que afectan las apelaciones	- Errores procesales más comunes (notificación incorrecta, plazos no respetados, etc.)	Expedientes judiciales
Interpretación de la normativa legal	Normas legales invocadas en las apelaciones	- Artículos más citados en las apelaciones y cómo se interpretan	Sentencias y jurisprudencia
	Aplicación de la normativa legal en los fallos	- Cómo se aplica la normativa en la resolución final (confirmación, revocación o modificación)	Sentencias y resoluciones judiciales
Patrones en las decisiones judiciales	Confirmación de nulidad	- Casos en los que se confirma la nulidad de la escritura de compra-venta	Sentencias judiciales
	Revocación de nulidad	- Casos en los que se revoca la nulidad y se valida la escritura	Sentencias judiciales
	Modificación de la sentencia	- Casos en los que la sentencia es modificada parcialmente (nulidad parcial, revocación parcial)	Sentencias judiciales

### Apéndice 4 Evidencias de sentencia



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

*Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno*

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

**MANDANTE** : Melquiades Calcina Hancco  
**MANDADAS** : Rafaela Mónica Mamani Choque  
                  : Rosa Heofemia Molleapaza Condori  
**TERIA** : Nulidad de acto jurídico  
**PROCEDE** : Primer Juzgado Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA N.º 155-2024**

**Resolución N.º 034-2024**

...do, once de junio de  
... mil veinticuatro.

**I. ASUNTO:**

El **recurso de apelación** de fecha 7 de agosto de 2023<sup>1</sup>, interpuesto por el demandante Melquiades Calcina Hancco, contra la **sentencia N.º 59-2023-CI** contenida en la resolución N.º 27 de fecha 26 de julio del 2023<sup>2</sup>, por la cual el Juez del Primer Juzgado Civil de Puno declaró infundada en todos sus extremos la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por Melquiades Calcina Hancco en contra de Rafaela Mónica Mamani Choque y Rosa Heofemia Molleapaza Condori.

**II. ANTECEDENTES:**

**Demanda**

El 1 de julio de 2022, Melquiades Calcina Hancco *-en adelante demandante-*, interpuso demanda<sup>3</sup>, subsanada el 7 de julio de 2022<sup>4</sup>, pidiendo, como **pretensión principal**, se declare la nulidad de acto jurídico contenido en la Escritura Pública N.º 950 de fecha 31 de marzo del 2015, celebrado entre Rafaela Mónica Mamani Choque [como vendedora] y Rosa Heofemia Molleapaza Condori [como compradora], por las causales señaladas en los

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL PUNO - PLAZA DE ARMAS / JR. CAJAMARCA

Vocal: MAMANI CORQUIRA, David

FAU 20448626114 soft

Fecha: 11/06/2024 15:22 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL

PUNO / PUNO FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL PUNO - PLAZA DE ARMAS / JR. CAJAMARCA

Vocal: SARMENTO APAZZA, Edwin

Jorge FAU 20448626114 soft

Fecha: 19/06/2024 08:45 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL

PUNO / PUNO FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL PUNO - PLAZA DE ARMAS / JR. CAJAMARCA

Vocal: MONZON MAMANI, Rafael

FAU 20448626114 soft

Fecha: 12/06/2024 16:51:24 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL

PUNO / PUNO FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL PUNO - PLAZA DE ARMAS / JR. CAJAMARCA

Secretario Dr. SAUCO RAIRA VILCA Jhon Alfonso

Fecha: 19/06/2024 12:46:42 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL

PUNO / PUNO FIRMA DIGITAL

DEL PERÚ

<sup>1</sup> Ver recurso de apelación en páginas 291 a 296 del expediente y subsanación en páginas 304 y 305 del expediente.

<sup>2</sup> Ver páginas 273 a 282 del expediente.

<sup>3</sup> Ver páginas 3 a 13 del expediente.

<sup>4</sup> Ver páginas 33 y 34 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

numerales 1, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil; y, como **pretensión accesoria**, se declare la nulidad del documento que contiene el acto jurídico<sup>5</sup>.

- **Sostiene -en lo esencial-** que, contrajo nupcias con Rafaela Mónica Mamani Choque, ante la Municipalidad Provincial de Azángaro en fecha 3 de agosto de 1994; ambos en calidad de cónyuges adquirieron el predio rústico denominado "*Kcenkko Linki Pujro*", ubicado en el Centro Poblado de Jallihuaya de Puno, con un área total de 290m<sup>2</sup> [en adelante, bien inmueble] de sus anteriores propietarios Julián Mamani Choque y esposa Martina Choque Mamani de Mamani, celebrado mediante Escritura Pública N.º 412 del 15 de abril del año 2003.

- La demandada Rosa Heofemia Molleapaza Condori le instauró una denuncia penal por el delito de usurpación en su forma de despojo, respecto del inmueble ubicado en el Jr. Primavera N.º 117 del centro Poblado de Jallihuaya, porque el 23 de setiembre del año 2021 habrían derrumbado parte del cerco de piedras; a raíz de dicha denuncia toma conocimiento de la existencia de la Escritura Pública N.º 950 del 31 de marzo de 2015 [acto objeto de nulidad], en el cual aparece como vendedora su cónyuge Rafaela Mónica Mamani Choque.

- Es decir su cónyuge enajenó unilateralmente el bien inmueble que pertenecía a la sociedad de gananciales, sin la participación del accionante, por lo que el contrato de compraventa es nulo, porque el artículo 315 del Código Civil exige la autorización de ambos cónyuges para disponer de los bienes sociales. En conclusión, el acto jurídico celebrado entre su cónyuge y Rosa Heofemia Molleapaza Condori colisiona con el artículo 219 inciso 1 y 315 del Código Civil; asimismo, debe tenerse en cuenta el inciso 8 del artículo 219 del citado Código.

<sup>5</sup> Ver auto que admite a trámite la demanda en páginas 36 a 38 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

**Contestación**

a) El 3 de agosto de 2022, la demandada **Rafaela Mónica Mamani Choque**, contestó<sup>6</sup> la demanda solicitando se declare infundada. Alega sustancialmente que no conoce a Rosa Heofemia Molleapaza Condori, niega que ésta sea propietaria del predio que vendió, y que ha tomado conocimiento de la existencia del acto jurídico [objeto de nulidad] a raíz de la demanda que se tramita en este proceso, con la información de su esposo y con la notificación de la misma. En realidad el bien inmueble le vendió a un señor llamado Quintin, quien le dijo que firme en la notaria y que posteriormente vendrá su esposo para que no haya problemas. Firmó sin saber que contenía la escritura porque no sabe leer ni escribir.

b) Por otro lado, el 18 de noviembre de 2022, la demandada **Rosa Heofemia Molleapaza Condori**, contestó<sup>7</sup> la demanda solicitando que se declare infundada. En resumen **sostiene** que la Escritura Pública N.º 950, cuya nulidad se pretende, se refiere al inmueble inicialmente denominado "*Llinqui Pujro*", actualmente ubicado en el Jr. Primavera N.º 117, con un área de 354m<sup>2</sup> y un perímetro total de 88.92ml.; su vendedora Rafaela Mónica Mamani Choque lo adquirió a título gratuito, por una división y partición celebrada con Juan Fabio Mamani Choque y otros mediante Escritura Pública del 26 de agosto de 2010; empero, el demandante pretende hacer creer que dicho predio es de su propiedad, cuando es distinto, porque su bien inmueble es denominado "*Kcenkko Linki Pujro*" ubicado en el Centro Poblado de Jayllihuaya, con un área de 290.00m<sup>2</sup> y otras colindancias; siendo así, el inmueble no pertenece a la sociedad de gananciales del demandante y su esposa, sino era un bien propio y podía disponerlo sin intervención de su marido.

<sup>6</sup> Ver páginas 52 a 55 del expediente.

<sup>7</sup> Ver páginas 152 a 156 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

**Actividad jurisdiccional**

El Juzgado de origen admitió a trámite la demanda mediante resolución N.º 2 de fecha 13 de julio de 2022 en la vía del proceso abreviado<sup>8</sup>; dió por absuelto el traslado de la demanda por parte de la demandada Rafaela Mónica Mamani Choque<sup>9</sup>; mediante escrito del 19 de octubre de 2022, Rosa Heofemia Molleapaza Condori solicitó la nulidad de los actuados hasta el emplazamiento con la demanda<sup>10</sup>; mediante resolución N.º 13 del 27 de octubre del 2022 se declaró fundado el pedido de nulidad, nula la cédula de notificación y ordena renovar el acto procesal de emplazamiento con la demanda y anexos<sup>11</sup>; mediante resolución N.º 14 del 21 de noviembre de 2022 admitió a trámite la contestación de Rosa Heofemia Molleapaza Condori<sup>12</sup>; en audiencia preliminar declaró la existencia de una relación jurídico procesal válida, fijó puntos controvertidos y admitió medios probatorios<sup>13</sup>; se llevó a cabo la audiencia de pruebas el 25 de abril de 2023<sup>14</sup>; y, expidió sentencia.

**Sentencia objeto de apelación**

El Primer Juzgado Civil de Puno expidió la sentencia N.º 59-2023-CI, contenida en la resolución N.º 27 de fecha 26 de julio de 2023<sup>15</sup>, mediante la cual declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, **tras considerar que**, no se encuentra acreditado que el inmueble "*Linqui Pujro*" (de la Escritura Pública N.º 950 del 31 de marzo de 2015) haya cambiado de nombre a "*Kcenkko Linki Pujro*" (Escritura Pública N.º 412), tampoco que su área de 354.00m<sup>2</sup> se haya reducido a 290.00m<sup>2</sup>; máxime, cuando el área de 290.00m<sup>2</sup> fue materia de transferencia en el año 2003 y el área de 354.00m<sup>2</sup> fue transferido en el año de 2015, ni la identidad de colindancias, siendo evidente que no se está frente al mismo inmueble; por tanto, el argumento de que la demandada Rafaela Mónica Mamani Choque recibió como herencia un

<sup>8</sup> Ver páginas 36 a 38 del expediente.  
<sup>9</sup> Ver páginas 60 y 61 del expediente.  
<sup>10</sup> Ver páginas 104 a 106 del expediente.  
<sup>11</sup> Ver páginas 145 a 147 del expediente.  
<sup>12</sup> Ver páginas 169 y 170 del expediente.  
<sup>13</sup> Ver página 227 a 230 del expediente.  
<sup>14</sup> Ver páginas 234 a 239 del expediente.  
<sup>15</sup> Ver páginas 273 a 282 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

inmueble que ya había adquirido con anterioridad por compraventa conjuntamente con el demandante no es de recibo.

Entonces, no se tratan de los mismos bienes inmuebles, por lo que, en la celebración de la Escritura Pública N.º 950 [31 de marzo de 2015] pactado entre Rafaela Mónica Mamani Choque y Rosa Heofemia Molleapaza Condori, no era necesaria la participación de la sociedad conyugal, desvirtuándose las causales establecidas en los numerales 1), 7) y 8) del artículo 219 del Código Civil, sobre falta de manifestación de voluntad, cuando la ley lo declara nulo y contravención de normas de orden público y buenas costumbres.

**Recurso de apelación**

El 7 de agosto de 2023, el demandante Melquiades Calcina Hanco interpuso recurso de apelación<sup>16</sup>, el mismo que fue subsanado el 15 de agosto de 2023<sup>17</sup>; en contra de la referida sentencia<sup>18</sup>, a fin de que esta Sala la declare **nula o revoque**, exponiendo como agravios fundamentales los siguientes:

a) El juzgado de primera instancia sostuvo que existe marcadas diferencias en la denominación, área, colindancias y antecedentes de las escrituras públicas N.º 950 y 412 de autos; sin embargo, mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2022, se hizo las precisiones respecto a la denominación del predio, desde sus antecedentes, conforme a la escritura pública N.º 451 de fecha 20 de enero de 1968, para ese tiempo el predio se denominaba "LLINQUI PUCRO" con un área de 504m<sup>2</sup>; posteriormente el recurrente y su esposa adquieren el predio con la denominación "KCENKKO LLINQUI PUJURO" con un área de 290.00m<sup>2</sup>; simplemente se trata del cambio de denominación y la reducción del área debido a la habilitación urbana.

b) La sentencia transgrede los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva, defensa y debido proceso reconocidos en el artículo 139 inciso 3 de la

<sup>16</sup> Ver páginas 291 a 296 del expediente.

<sup>17</sup> Ver páginas 304 y 305 del expediente.

<sup>18</sup> Ver páginas 273 a 282 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

Constitución Política del Estado; asimismo, la resolución materia de alzada incumple con el requisito de motivación adecuada y suficiente.

**III. DETERMINACIÓN DEL CONFLICTO JURÍDICO EN SEDE REVISORA:**

Con vista de la resolución apelada y del recurso de apelación de **sentencia** interpuesta por el demandante, **establecemos** como cuestiones controvertidas, determinar si:

a) Determinar si la sentencia apelada atenta o no contra los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, defensa y motivación de resoluciones judiciales del apelante.

b) Examinar si la causa fue resuelta o no en merito a las escrituras públicas N.º 950 y 412 y la habilitación urbana de parte de la Municipalidad del Centro Poblado de Jallihuaya.

**IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR:**

**PRIMERO: Marco normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicables al caso concreto**

**Derecho a la tutela jurisdiccional**

1. El artículo 139 inciso 3 párrafo segundo de la Constitución Política del Perú, reconoce: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional*", de este último, el Tribunal Constitucional, en la sentencia emitida en el expediente N.º 6342-2013-PA/TC-Arequipa, sostuvo<sup>19</sup>:

*"En lo que respecta a la tutela jurisdiccional efectiva, su contenido está relacionado con la necesidad de que, en cualquier proceso que se lleve a cabo, los actos que lo conforman se realicen dentro de los cauces de la formalidad y la consistencia propias de las labores de impartición de justicia. Dicho con otras palabras, se debe buscar que los justiciables no sean sometidos a instancias vinculadas con la arbitrariedad o los caprichos de quien debe resolver el caso. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva se configura, entonces,*

<sup>19</sup> Ver fundamento 8 de la sentencia del Tribunal Constitucional del expediente N.º 06342-2013-PA/TC-Arequipa de fecha 10 de diciembre de 2015. Disponible en: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2016/06342-2013-AA.pdf>



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

*como una concretización transversal del resguardo de todo derecho fundamental sometido a un ámbito contencioso”.*

**Debido proceso y sus dimensiones**

2. El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, reconoce el derecho fundamental al debido proceso, esta se presenta en dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra sustantivo o material. En su dimensión formal, reconoce los derechos fundamentales del justiciable, a la motivación de resoluciones, a la prueba, entre otras.

3. Acerca de este derecho fundamental, la Corte Suprema en la Casación N.º 3005-2011-Cajamarca<sup>20</sup>, en los estableció:

*“[...] Este derecho [al debido proceso] implica normalmente el respeto a los siguientes derechos: a) Derecho de acceso a la jurisdicción, referido a la posibilidad de acceder a los órganos jurisdiccionales para que estos se pronuncien sobre la pretensión formulada; b) Derecho a la resolución de fondo, referido en buena cuenta a la necesidad de que el órgano jurisdiccional dicte una resolución fundada en derecho, que habrá de ser de fondo, sea o no favorable a la pretensión formulada; c) Derecho a la motivación de la resolución, que exige que la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional contenga una motivación que sea suficiente y racional para justificar lo decidido; d) Derecho a los recursos legales, que garantiza que, en caso de haberse regulado un recurso contra la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, se permita a las partes acceder a él; e) Derecho de acceso a la jurisdicción y justicia gratuita, el cual presupone que no se impida el acceso al proceso a quienes carezcan de recursos para litigar; f) Derecho a la inalterabilidad de las decisiones judiciales firmes; y g) Derecho a la ejecución de lo juzgado, sustentado bajo el entendido de que la tutela judicial no puede obtenerse de manera efectiva si no se alcanza la ejecución de lo resuelto por el órgano jurisdiccional [...]”.* [Énfasis agregado]

4. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en los fundamentos 5.3.1. y 5.3.2., de la sentencia emitida en el expediente N.º 579-2013-PA/TC-Santa<sup>21</sup>, estableció:

<sup>20</sup> Ver fundamento quinto de la Casación N.º 3005-2011-Cajamarca, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-01-2015.  
Disponible en: <https://jurisprudencia.pi.gob.pe/jurisprudencia/web/ServletDescarga?uuid=1d118d94-61ff-48f1-ab34-87151300e737>



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

*“El artículo 139, inciso 3), de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del **debido proceso**. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, **admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material**. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales.*

*El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el **derecho de defensa**, el derecho a la pluralidad de instancias, el **derecho a la motivación de las resoluciones**, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional”. [Énfasis agregado]*

**Debida motivación de las resoluciones judiciales**

5. Respecto del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen las razones que los han llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables.

6. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N.º 8125-2005-PHC/TC<sup>22</sup>, señaló:

<sup>21</sup> Ver fundamentos 5.3.1. y 5.3.2. de la sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el expediente N.º 579-2013-PA/TC-Santa, de fecha 24 de octubre de 2014. Disponible en: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/00579-2013-AA.html>

<sup>22</sup> Ver fundamento 11 de la sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el expediente N.º 8125-2005-PHC/TC, de fecha 14 de noviembre de 2005. Disponible en: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00268-2012-HC.html>



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

*“En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139º de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables”.*

Las razones normativas y jurisprudencial, respectivamente, que tenemos reseñado, nos permite **concluir** que la **adecuada motivación escrita** de las resoluciones judiciales, **constituye** uno de los deberes del juzgador de emitir pronunciamientos **objetivos, congruentes** [coherentes] y **sustentados** sólidamente en razones fácticas y jurídicas, entre otras, precisando con nitidez los motivos por los cuales emite una decisión respecto de las pretensiones promovidas en la demanda.

**Del acto jurídico y de los requisitos de validez**

7. El artículo 140 del Código Civil establece que, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, requiriendo para su validez: a) plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley; b) objeto física y jurídicamente posible; c) fin lícito; y, d) observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad.

8. Por consiguiente, el acto jurídico es inválido cuando le falta o está viciado alguno de los requisitos exigidos para que llegue a configurarse, teniendo en cuenta tanto los requisitos generales comunes a todo tipo de acto, señalados en el artículo 140 del Código Civil (plena capacidad de ejercicio, objeto física y jurídicamente posible, fin ilícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad), como los requisitos específicos adicionales exigidos para cada acto en particular, además de los añadidos por voluntad de las partes.

Página 9 de 16



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

9. La Corte Suprema en el Quinto Pleno Casatorio Civil –casación N.º 3189-2012 Lima Norte<sup>23</sup>– ha señalado:

*“147 (...) Se define al acto nulo como aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o como aquel cuyo contenido es ilícito por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas (...), por lo que el carácter originario del vicio insubsanable se produce desde la conformación del negocio mismo, de allí que (...) dentro de los supuesto de nulidad tenemos las denominadas nulidades textuales y virtuales. Las primeras se hallan caracterizadas por la literalidad de la norma que las ha previsto; mientras que las segundas se consideran sobreentendidas por la contravención de alguna norma imperativa que no necesita la prevención específica de nulidad (...), lo cual puede deducirse que la interpretación del numeral 08 del artículo 219 del Código Civil y del artículo V del Título preliminar de la norma anotada, razón por la cual, la nulidad de un negocio jurídico no sólo es textual sino que puede deducirse también a partir de la normativa precedentemente señalada. (...)”.*

**SEGUNDO: Análisis jurídico y fáctico del caso**

**Examen de la resolución apelada**

10. En el ítem “recurso de apelación” de los antecedentes relatados en la presente resolución de vista, precisamos que el demandante interpuso recurso de **recurso de apelación**<sup>24</sup> (subsana<sup>25</sup>), pretendiendo que la resolución apelada se declare **nula** o se **revoque**<sup>26</sup>, por los argumentos contenidos en ella.

**Fundamentos para confirmar la sentencia apelada**

**Absolución de agravios de naturaleza procesal**

11. Respecto de los agravios de naturaleza **procesal** trasuntados en el literal **b)** del ítem “Recurso de apelación” [*primera cuestión controvertida*]; la Sala que integramos **desestima** tales agravios; toda vez que, no se aprecia que el Juzgado haya afectado el **derecho al debido proceso** que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución, por el contrario, del

<sup>23</sup>Ver fundamento 147 de la casación N.º 3189-2012 Lima Norte. Disponible en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/8a4f0480451669b2b8a5b9279eb5db9a/V+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8a4f0480451669b2b8a5b9279eb5db9a>

<sup>24</sup> Ver páginas 291 a 296 del expediente.

<sup>25</sup> Ver páginas 304 y 305 del expediente.

<sup>26</sup> Ver página 191 del expediente-ítem petitorio, inmediatamente seguido del exordio.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

estudio de autos revela que el proceso se tramitó con observancia de dicho derecho y respetando escrupulosamente los elementos que lo constituyen, tales como **la contradicción o derecho de defensa**, la competencia predeterminada por ley, el derecho a la prueba, la **motivación de resoluciones** y el derecho a la pluralidad de instancias.

12. En el caso de autos se observa que se ha garantizado el derecho que tiene cualquier persona, de poder acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que se alega que está siendo vulnerada o amenazada a través de un proceso dotado de las mínimas garantías, luego del cual se expide una resolución fundada en derecho.

13. Tampoco se verifica transgresión alguna al principio de **debida motivación de las resoluciones judiciales**; pues del examen formal realizado, se advierte que la resolución apelada contiene suficiente justificación fáctica y jurídica, fundamentándose en el petitorio, hechos y pruebas de la demanda y contestación; asimismo, los medios probatorios admitidos y actuados fueron valorados en forma conjunta y razonada, lo que permite concluir que la resolución materia de revisión se encuentra debidamente motivada conforme a los criterios del Tribunal Constitucional<sup>27</sup>. Por lo que, corresponde que este órgano colegiado emita pronunciamiento de fondo al no configurarse vicios de nulidad insubsanables que lo impidan.

**Absolución de agravios de naturaleza material**

14. En los agravios contenidos en el **literal a)** del recurso de apelación [*segunda cuestión controvertida*] la parte impugnante refiere -en lo esencial- que, el Juez de origen no tomó en cuenta que en el tiempo cambió la

<sup>27</sup> Véase fundamento 3 de la sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el expediente N.º 176-2009-PHC/TC, su fecha 04 de mayo de 2009: **Disponible** en: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00176-2009-HC.pdf>, sostuvo: "3. La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión. 4. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de un pronunciamiento expreso y detallado [...]".



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

denominación del predio, así como el área original, debido a la habilitación urbana. **Al respecto**, la Sala que integramos **comparte** la decisión adoptada por el juzgado de origen, por la que se declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, conforme a los siguientes fundamentos:

**a)** Con vista y estudio de la demanda de páginas 3 a 13, **establecemos** que el demandante tiene como pretensión la nulidad del acto jurídico de compraventa contenida en la Escritura Pública N.º 950 de fecha 31 de marzo de 2015, celebrado entre Rafaela Mónica Mamani Choque (vendedora) y Rosa Heofemia Molleapaza Condori (compradora), cuyo principal fundamento es que el inmueble objeto de compraventa es un bien social<sup>28</sup>, sin embargo, su cónyuge [la vendedora] unilateralmente lo enajenó, sin intervención del accionante.

**b)** Por su parte la demandada, Rosa Heofemia Molleapaza Condori, sostiene que el inmueble objeto de litis, que le vendió Rafaela Mónica Mamani Choque, es un bien propio, al obtenerlo mediante división y partición celebrada con Juan Fabio Mamani Choque y otros mediante escritura pública de fecha 26 de agosto del 2010<sup>29</sup>, que se origina en mérito a la sucesión intestada de los causantes Julián Mamani Choque y Martina Choque de Mamani.

**c)** En ese contexto, corresponde dilucidar si el inmueble es un bien social o un bien propio de Rafaela Mónica Mamani Choque (vendedora), para tal efecto a continuación presentamos un cuadro comparativo entre la Escritura Pública N.º 412 [título con el que se pretende acre ditar que el bien inmueble es un bien socia] y la Escritura Pública N.º 950 [que contienen el acto objeto de nulidad):

<sup>28</sup> Ver página 8 fundamento 2.4.1 del expediente.

<sup>29</sup> Ver página 153, fundamento 2 del expediente.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

CUADRO COMPARATIVO	
1. Escritura Pública N.º 412 de fecha 15 de abril de 2003 (Ver páginas 17 a 20 del expediente)	4. Escritura Pública N.º 950 de fecha 31 de marzo de 2015 (Ver páginas 21 a 24 del expediente).
2. Bien objeto de venta: Koenkko Linki Pujro	5. Bien objeto de venta: Linki Pujro
3. Partes celebrantes: <b>Vendedores.</b> - Julián Mamani Choque y Martina Choque Mamani de Mamani <b>Compradores.</b> - Rafaela Mónica Mamani Choque y Melquiades Calcina Hancoo	6. Partes celebrantes: <b>Vendedora.</b> - Rafaela Mónica Mamani <b>Compradores.</b> - Rosa Heofemia Molleapaza Condori
7. Área total: 290.00 m2	8. Área total: 354.00 m2
9. Ancho: 10 m	10. Perímetro: 88.92 ml
11. Largo: 29 m	
<b>Colindancias:</b> 12. <b>Este:</b> propiedad de Benita Mamani Ticona 13. <b>Oeste:</b> propiedad de Cristina Mamani Choque 14. <b>Sur:</b> propiedad de María Chipana Vda. De Choque 15. <b>Norte:</b> propiedad de la SAIS Puno	<b>Colindancias:</b> 16. <b>Este:</b> propiedad de Carlos Chino Cruz 17. <b>Oeste:</b> propiedad de Dalila Fernández Mendoza 18. <b>Sur:</b> con el jirón Primavera. 19. <b>Norte:</b> la Urbanización Aziruni, III Etapa
20. <b>Tracto sucesivo:</b> Los vendedores lo adquirieron mediante compraventa de su anterior propietaria Fermina Choque Curasi, de hace más de 50 años atrás.	21. <b>Tracto sucesivo:</b> La vendedora lo adquirió a título de división y partición, celebrada con Juan Fabio Mamani Choque y otros, mediante Escritura Pública de fecha 26 de agosto de 2010

**d) En primer lugar cabe resaltar el tracto sucesivo consignado en la Escritura Pública N.º 950 -materia de nulidad-, pues claramente se señala que el predio objeto de compraventa, fue adquirido mediante el acto jurídico de división y partición contenido en la Escritura Pública N.º 1694 de fecha 26 de agosto de 2010, así expresamente la vendedora manifestó<sup>30</sup>:**

<sup>30</sup> Ver página 22 del expediente.





*Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno*

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.° 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

**g)** Sin perjuicio de lo expuesto, es necesario señalar que del cuadro también se observa que los predios confrontados difieren no solamente en el área, sino también en las colindancias. Si bien el demandante señaló<sup>32</sup> que el área del predio se habría **reducido** debido a la habilitación urbana; sin embargo, dicha alegación carece de asidero, pues de la contratación de los títulos advertimos que en la Escritura Pública N.° 412 tiene un área de 290.00 m2 (del año 2003), y no es posible que dicha área se reduzca a 354.00 m2 respecto de la Escritura Pública N.° 950 (**año 2015**); por lo que, este agravio tampoco es de recibo.

**h)** En síntesis, **establecemos** que el objeto de compraventa de la Escritura Pública N.° 950 de fecha 31 de octubre de 2015, no es un bien social sino un bien propio y exclusivo de la demandada Rafaela Mónica Mamani Choque, en ese sentido, para realizar el acto contenido en la escritura pública ya mencionada no necesitaba de la participación del demandante, conforme al artículo 303 del Código Civil<sup>33</sup>, que señala que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos y gravarlos, ello debido a que, dicho bien fue adquirido por Rafaela Mónica Mamani Choque en mérito a una sucesión intestada, que constituye un bien propio conforme al artículo 302 inciso 3, por haberse adquirido durante la vigencia del matrimonio a título gratuito. Siendo así, no es de aplicación el artículo 315 del Código Civil, y el acto jurídico de compraventa materia de nulidad no se encuentra bajo causal de nulidad alegadas por el demandante.

#### **IV. CONCLUSIÓN:**

Estando a lo expuesto, se verifica que el recurso de apelación debe declararse infundado, por tanto, corresponde confirmar la sentencia apelada, por lo fundamentos expuestos en la presente resolución.

<sup>32</sup> Ver página 293 penúltimo párrafo del expediente.

<sup>33</sup> Artículo 303.- Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.



Corte Superior de Justicia de Puno  
Sala Civil de Puno

**SENTENCIA DE VISTA**  
**Expediente N.º 00566-2022-0-2101-JR-CI-01**  
**PUNO**

**V. DECISIÓN:**

Por las consideraciones que anteceden;

**Primero.- DECLARARON INFUNDADO** el recurso de apelación de fecha 7 de agosto de 2023 de las páginas 291 a 296, subsanada el 15 de agosto de 2023 de las páginas 304 y 305, interpuesto por Melquiades Calcina Hanco, y en consecuencia,

**Segundo.- CONFIRMARON** la sentencia N.º 59-2023-CI, contenida en la Resolución N.º 27, de fecha 26 de julio de 2023 de páginas 273 a 282, que declara infundada en todos sus extremos la demanda de acto jurídico promovida por Melquiades Calcina Hanco en contra de Rafaela Mónica Mamani Choque y Rosa Heofemia Molleapaza Condori, con lo demás que la contiene.

**Tercero.- ORDENARON** la devolución de autos al juzgado de origen, con la debida nota de atención. **Hágase saber.** Interviene el Juez Mamani Coaquira como ponente.

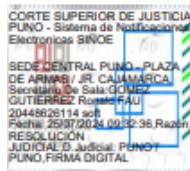
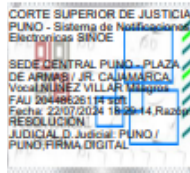
**S.S.**

**MAMANI COAQUIRA**

MONZÓN MAMANI

SARMIENTO APAZA

*(Firmado digitalmente)*



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUNO SALA CIVIL DE PUNO

Expediente :00178-2004-0-2101-JM-CI-02 (acumulado Expediente N° 00391-

2001-210101-JX1C).

Demandante : Sociedad de Beneficencia Pública de Puno.

Demandado : Ana Paredes Valdivia y otros.

Materia : Nulidad de acto jurídico y otros.

Procede : Segundo Juzgado Civil de Puno.

Ponente : J.S. Pánfilo Monzón Mamani.

### SENTENCIA DE VISTA N.° 206-2024

#### Resolución N°0205-2024

Puno, dieciocho de julio de dos mil veinticuatro.

#### I. VISTOS:

##### 1. Asunto

En audiencia realizada virtualmente, el recurso de apelación interpuesto por Jaime Vicente Mendoza Paredes y Norka Josefa Mendoza Paredes por derecho propio y como sucesores procesales de Ana Paredes Valdivia, de fojas 4564 a 4583 aclarado de fojas 4586 a 4589; así como los actuados en el presente proceso y los informes orales realizados por los abogados defensores de las partes.

##### 2. **Petitorios y fundamentos contenidos en las demandas y reconvención**

##### **- Del Expediente N° 00178-2004-0-2101-JM-CI-02.**

Mediante escrito de fojas 130 a 152 y subsanación de fojas 3646 a 3648, la Sociedad de Beneficencia Pública de Puno, representada por su presidente Hipólito Gabriel Zeballos Zeballos, interpone demanda en contra de Ana Paredes Valdivia, Jorge Luis Portugal Condori, Felipe Uriel Astete Abarca, Ninfa Angélica Achata de Astete, Jaime Vicente Mendoza Paredes y Norka Josefa Mendoza Paredes; peticionando, como **pretensión principal**, se declare la nulidad del contrato privado de compraventa y documento que contiene, la protocolización del mismo y escritura pública de fecha 30 de abril de 1981, dispuesta por el Juez de Primera Instancia en lo Civil de la ciudad de Juliaca, así como la ficha N° 4198 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Puno, en la que se inscribe el inmueble de la calle Arequipa a nombre de Ana Paredes Valdivia, a quien supuestamente Lucía Sánchez Pinazo habría otorgado un contrato de compraventa de los inmuebles N.ºs. 745, 753 y 761 del jirón Lima y los N.ºs. 747, 755, 763 y 769 del jirón Arequipa de la ciudad de



**DÉCIMO PRIMERO: De la decisión de confirmar la sentencia en los extremos apelados – Necesidad de corregir la apelada**

Por los fundamentos esbozados, es del caso desestimar los agravios denunciados por los apelantes, con la consiguiente confirmación de la sentencia apelada en los extremos apelados, por haberse la misma emitido con arreglo a ley y valorando las pruebas aportadas, además de contener una suficiente motivación.

Por otro lado, se ha considerado como demandada a Ana Paredes Valdivia; sin embargo, de la copia fotostática de su libreta electoral que obra a fojas 193 y de la consulta efectuada en la página web del RENIEC, aparece que el nombre completo de dicha persona, ya fallecida, es **Ana Bernarda Paredes Valdivia**, cuya ficha impresa se agrega al presente expediente; lo que amerita, corregir la apelada en dicho extremo. Asimismo, de la ficha mencionada, consta que **la referida demandada ha fallecido** en fecha 29 de enero de 2014; de tal manera, quienes deben restituir los bienes inmuebles materia de reivindicación son sus sucesores, que tienen también la calidad de codemandados, esto es, Jaime Vicente Mendoza Paredes y Norka Josefa Mendoza Paredes; en cuyo extremo también debe corregirse la apelada; todo ello con la facultad concedida en el artículo 407° del Código Procesal Civil.

**III. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y los pertinentes de la apelada;

**PRIMERO: CORRIGIERON** la Sentencia N° 089-2021, contenida en la Resolución N° 191, su fecha 31 de marzo de 2021, de fojas 4495 a 4551; siendo el nombre completo de la demandada Ana Paredes Valdivia, **Ana Bernarda Paredes Valdivia**; y, serán los que cumplan con restituir los bienes inmuebles materia de reivindicación los sucesores de la demandada Ana Paredes Valdivia, cuyo nombre completo es Ana Bernarda Paredes Valdivia, esto es, Jaime Vicente Mendoza Paredes y Norka Josefa Mendoza Paredes.

**SEGUNDO: CONFIRMARON** la misma Sentencia N° 089-2021, contenida en la Resolución N° 191, su fecha 31 de marzo de 2021, de fojas 4495 a 4551, en los extremos que falla declarando:

**"PRIMERO.- FUNDADA la demanda** interpuesta por la SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PÚBLICA DE PUNO a folios ciento treinta y siguientes,-en el EXPEDIENTE 178-2004 (97-71) sobre **nulidad de contrato privado de compra venta, del documento que lo contiene, de la protocolización del mismo y de la escritura pública de protocolización del treinta de abril de mil novecientos ochenta y uno**, instada en contra de ANA PAREDES VALDIVIA (cuyo nombre completo es Ana Bernarda Paredes Valdivia), JORGE LUIS PORTUGAL CONDORI, JAIME VICENTE MENDOZA PAREDES, NORKA JOSEFA MENDOZA PAREDES, así como en contra de LUCIA SANCHEZ PINAZO representada por la curadora procesal Angélica Jara Inofuente, y con participación del **Litisconsorte necesario pasivo HUMBERTO SEBASTIAN UGARTE VASQUEZ. En consecuencia; SE DECLARA:**



1) **La nulidad** de la inscripción registral contenida en la ficha 4198 del Registro de propiedad inmueble de Puno que aparece a nombre de Ana Paredes Valdivia, en relación al inmueble ubicado en la calle Arequipa signados con los números 763 y 769 de la ciudad, distrito, provincia y departamento de Puno, y extensivamente.

2) **La nulidad** de la ficha registral 4322 en relación al mismo inmueble; empero, signado con los referidos números 763 y 769 a nombre de Norka Josefa Mendoza Paredes.

3) **La nulidad del acto de compra venta y la escritura pública N° 668** de fecha dieciséis de abril de mil novecientos noventa y seis, celebrada entre Ana Paredes Valdivia, y Jaime Vicente Mendoza Paredes, ante Notario Público de Puno Héctor Gamica Rosado en relación al denominado "Lote A" de 200 metros cuadrados del inmueble del jirón Lima. (...).

7) **La nulidad del acto de compra venta y la escritura pública N° 1236** de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, celebrada entre Ana Paredes Valdivia y Jaime Vicente Mendoza Paredes, ante Notario Público de Puno Eva Marina Centeno Zavala en relación al inmueble urbano ubicado en el jirón Lima signado con los números 753 y 761 de la ciudad de Puno, con un área de 400 metros cuadrados. (...).

10) **La nulidad del acto de compra venta y la escritura pública N° 2260** de fecha cuatro de septiembre del año dos mil seis, celebrada entre Jaime Vicente Mendoza Paredes y Humberto Sebastián Ugarte Vásquez, ante Notario Público de Puno Elard Wilfredo Vilca Monteagudo en relación al inmueble urbano ubicado en el jirón Lima signado con los números 745, 753 y 761 de la ciudad de Puno.

**SEGUNDO.- FUNDADA** la pretensión accesoria de **REIVINDICACION** de los inmuebles objeto de proceso; **en consecuencia, DISPUSIERON la reivindicación del derecho de propiedad de los predios** ubicados en el jirón Lima signado con los números 745, 753 y 761 de la ciudad, distrito, provincia y departamento de Puno, que colinda por la derecha con la propiedad de Ignacio Frisancho M. por el lado izquierdo con el local de la Federación Folclórica Departamental de Puno y por el frente con la propiedad de los herederos de Víctor Mejía calle Lima por medio; (...); Por tanto, **CUMPLAN** los demandados Ana Paredes Valdivia (propiamente los sucesores de Ana Bernarda Paredes Valdivia), Jorge Luis Portugal Condori, Jaime Vicente Mendoza Paredes y Norka Josefa Mendoza Paredes con **RESTITUIR** la posesión parcial que ilegítimamente ejercen sobre los inmuebles ubicados en el jirón Lima signado con los números 745, 753 y 761 de la ciudad de Puno, y sobre el inmueble ubicado en el jirón Arequipa signado con los números 763 y 769 de la ciudad de Puno, todo ello a favor de la Beneficencia Pública de Puno".

Con lo demás que contiene, por Secretaría **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen. **Hágase saber.**

S.S.

MAMANI COAQUIRA

MONZÓN MAMANI

NÚÑEZ VILLAR

*(Firmado digitalmente)*







ANEXO 1  
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS  
TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN  
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital

Fecha de entrega: 28/11/2025

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: ANDREÉ WALTER GUTINIO BÉJAR

Dirección: JR. TACNA 878-B - PUNO

DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: 71243135

Teléfono: 964869432 email: andreegutinio@gmail.com

Nombres y Apellidos: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_ email: \_\_\_\_\_

Facultad y/o Escuela de Posgrado: CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

Escuela Profesional o Mención: DERECHO

Título o Grado Académico a optar: ABOGADO

Asesor: Dr. WALTHER MARCELINO NIETO PORTOCARRERO

Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:

Trabajo de Investigación  Tesis  Trabajo de Suficiencia Profesional  Trabajo Académico

Título: INCIDENCIAS EN LA APELACIÓN DE PROCESOS EN MATERIA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN ESCRITURAS DE COMPRA VENTA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA PUNO 2024

Palabras claves, (3 a 5 términos): Seguridad jurídica, acto jurídico, apelación, escritura, nulidad, vicios en el consentimiento.

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV <sup>1, 2</sup>?

1

<sup>1</sup> Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entre otros relacionados.

<sup>2</sup> Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

Bachiller  Título  2da Especialidad  Maestría  Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

**Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.**

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

**Autorizo su publicación (marque con una X)**

- Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.
- Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): \_\_\_\_\_
- No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

**¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?**

**Sí:** significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

**No:** significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

- Sí autorizo
- No autorizo



**Jurisdicción de su Licencia**

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción “internacional” o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción “internacional” emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, **la opción “internacional” goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral.** Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

Internacional

Nacional

Línea de investigación: DERECHO PRIVADO – P05

Firma de Autor



huella digital

28 de noviembre del 2025

Fecha