

1° JUZG. CIVIL -Av.F.Chirichigno 351-Urb.El Chipe Piura

EXPEDIENTE : 00725-2022-0-2001-JR-CI-01
DEMANDANTE : GRANDA NOLE, BLANCA BEATRIZ
ROMERO ALBA, HUMBERTO ARTURO
DEMANDADO : GRANDA NOLE, MARIA ELENA DEL SOCORRO
GRANDA NOLE, JOSE FELIPE
ZAMBRANO CASTILLO, MANUEL JESUS
LITISCONSORTE : EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : HERRADA GUERRERO JANET IVONNE
ESPECIALISTA :CORDOVA LOZADA KARLA

CONTINUACION DE AUDIENCIA PRELIMINAR VIRTUAL

En la ciudad de Piura, el día 08 de julio de 2025 a las diez horas con cuarenta y cinco minutos de la mañana, debido a las recargadas labores del juzgado, cumpliendo con lo dispuesto en la Resolución Administrativa N°368-2021-CE-PJ, el **Primer Juzgado Civil de Piura** con sede en Avenida Fortunato Chirichigno N°351- El Chipe-Piura, despacho a cargo de la Señora Juez Janet Ivonne Herrada Guerrero y Especialista Legal de Audio Abog. Karla Marianella Córdova Lozada, utilizando la **Sala Virtual instalada a través del aplicativo Google Hangouts Meet para la realización de diligencias virtuales** en el enlace: <https://meet.google.com/xdy-ryze-pdy>, procede a instalar la AUDIENCIA PRELIMINAR programada para la fecha.

I. ACREDITACIÓN:

Parte demandante

- 1. HUMBERTO ARTURO ROMERO ALBA** con DNI N° 02616762 y **BLANCA BEATRIZ GRANDA NOLE DE ROMERO** con DNI N° 02783896, ambos con domicilio Los Dátiles F3 -201 Los Cocos del Chipe de Piura, acompañados de su abogada defensor Nidia Edith Ruiz Neira con registro ICAP N° 2366, con Casilla Judicial N°1412 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Piura y **Castilla electrónica 157618** del SINOE.

Parte demandada

- 1. MANUEL JESUS ZAMBRANO CASTILLO** quien ejerce su autodefensa como abogado, con DNI N°09648896 y CAL N°28066, con domicilio en Calle José Gálvez N° 651, Dpto. 703, Distrito de Miraflores – Lima y **Casilla electrónica N°21560**, acompañado de su abogado interconsulta Alembert Albines Vera ICAP N°11500.
En este estado, la Sra. precisa que la participación sólo será a través de uno de los abogados, para la oralización de sus alegatos en la audiencia, razón por la cual precisan que lo realizara el demandado (abogado).

2. **JOSE FELIPE GRANDA NOLE** con DNI N° 03592986, con domicilio en Calle Ugarteche N° 344 – del Distrito y Provincia de Sullana, del Departamento de Piura, acompañado por su abogado defensor Cristian Alexis Castillo Luna, con CAD 7549 Casilla electrónica N°8275.
3. **MARÍA ELENA DEL SOCORRO GRANDA NOLE**, a través de su abogado defensor Julio Enrique Velaochaga ICAP N°6667 , ICAS N°541 , **Casilla electrónica N°9338**.

Litisconsorte Necesario Pasivo

1. **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC** apoderado Juan Fernando Sigvas Salazar, con DNI N°44034555, con domicilio Av. El Derby N°250 Oficina 302 Edificio Capital Derby- Urbanización El Derby de Monterrico , Distro de Santiago de Surco -Lima, acompañado de su abogado defensor Mateo Gómez Matos con ICAP N°462, **Casilla electrónica N°67976** , Casilla física N°675 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Piura.

RECONVENCION

DEMANDANTE	: EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC
DEMANDADO	: SOCIEDAD CONYUGAL GRANDA NOLE, BLANCA BEATRIZ ROMERO ALBA, HUMBERTO ARTURO GRANDA NOLE, MARIA ELENA DEL SOCORRO
MATERIA	: NULIDAD DE ACTO JURIDICO DE COMPRAVENTA DE FECHA 16 DE ENERO DE 2006

VERIFICACION DE INCIDENCIAS DEL PROCESO:

(01.20) Iniciada la audiencia la señora Juez dispuso que la Especialista de Audio dé cuenta con el expediente, quien informó que las partes procesales han sido debidamente notificadas con la resolución que convoca a la presente audiencia, revisado el Sistema Integrado Judicial (SIJ) se verifica un escrito pendiente de proveer **N°17942-2025 de fecha 08.07.2025**, que existe un escrito pendiente de proveer, por otro lado no se advierten incidencias relevantes que obstaculicen la presente audiencia.

En merito al escrito pendiente de proveer, la Sra. Juez dispone:

Dado cuenta con el escrito de registro N°17942-2025 de fecha 08.07.2025 presentado por el abogado Mateo Gómez Matos en representación de la **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC**, por el cual adjunta la vigencia de poder del Sr. Juan Fernando Sigvas Salazar, se dispone: **Téngase presente y Agréguese** a los autos, el cual ha sido debidamente identificado el representante en esta audiencia.

I. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

En este estado la Sra. Juez indica, que con fecha 26.06.2023, se dio inicio a la Audiencia Preliminar de este proceso, luego de identificarse a las partes se procedió a desarrollar los alegatos de apertura de cada una de las partes, así como también ya se efectuó la etapa de conciliación, disponiéndose, que no era posible debido a la naturaleza del derecho en cuestión y respecto del saneamiento procesal se verifico excepciones deducidas por la parte demanda.

SUSTENTACIÓN DE ARGUMENTOS DE LA EXCEPCIÓN:

Por otro lado, la Señora Magistrada señala que no estuvo presente en la anterior audiencia, por lo que solicita a las partes que brevemente expongan sus alegatos de excepción antes que las mismas sean resueltas.

(14:14) Se le concede el uso de palabra al abogado de la parte demandada **JOSE FELIPE GRANDA NOLE**, por un lapso de cinco minutos para **sustentar** la **EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA, EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE y PRESCRIPCION EXTINTIVA**; cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(17:28) El abogado de esta parte demandada en este acto **varia** su excepción de litispendencia por el de **cosa juzgada**, en esencia indica que en el proceso judicial N°1149-211-0-3101 JRCR-01 sobre nulidad de acto jurídico, se ha puesto fin según Casación N°39119-2023-Sullana, cuyos argumentos quedan registrados en audio y video.

(21:08) Se le concede a la parte demandada **MANUEL JESÚS ZAMBRANO CASTILLO**, por un lapso de cinco minutos para **sustentar** la **EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA, FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE y PRESCRIPCION EXTINTIVA**; cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(21:13) Esta parte demandada quien ejerce su auto defensa, indica en esencia que también dedujo la excepción de litispendencia, pero en el camino como hubo un proceso anterior; por lo que se transformaría en una excepción de cosa juzgada, pues no tendría sentido pronunciarse sobre algo que ya la judicatura se pronunció, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(24:26) En este acto el abogado de la parte demandada **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC**, solicita la improcedencia liminar de la demanda por falta de interés para obrar, por haber transcurrido en exceso el plazo para interponer la pretensión principal de nulidad de acto jurídico de la compraventa cuya fecha es el 01.08.2011,

al haber transcurrido más de 10 años conforme al artículo 2001 del Código Civil, debiéndose computar el plazo conforme lo establece el artículo 1923 del C.C, esto es a partir del 02.08.2011 fecha en que se inscribió en el Asiento, y en la que pudo ejercitarse la acción, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.(25:04).

-El abogado de la parte demandante cumple con **absolver** las excepciones formuladas y la cuestión previa del litisconsorte, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.(29:40)

(40:16) Se le concede el derecho a réplica de la parte demandada **Manuel Jesús Zambrano Castillo**, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(42:27) Se le concede el derecho a réplica al abogado del litisconsorte **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC**, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(43:36) Se le concede el derecho a réplica al abogado de la parte demandada **JOSE FELIPE GRANDA NOLE**, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

(45:14) Se le concede el derecho a réplica a la parte demandante para que responda lo alegado, cuyos fundamentos quedan registrados en audio y video.

En mérito a la incidencia registrada en este acto la señora Magistrada emite la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN NUMERO: VEINTICINCO (25)

AUTOS y VISTOS, Dado cuenta con estos autos; **Y CONSIDERANDO.-**

1. Que, de la revisión de estos autos, se advierte que corrido el traslado de la demanda, el codemandado Manuel Jesús Zambrano Castillo, según escrito con registro N° **174334-2022 de fecha 23.09.2022**, se apersona al proceso y deduce las excepciones de **litispendencia**, excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y excepción de prescripción extintiva, por su parte el codemandado José Felipe Granda Nole, con escrito con registro N° **16459-2022 de fecha 12.09.2022**, se apersona al proceso y deduce las excepciones de **litispendencia**, excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y excepción de prescripción extintiva; siendo que por Resolución N°04 de fecha 29 de septiembre del 2022 y Resolución N°06 de fecha 07 de noviembre de 2022, se tiene por deducidas las indicadas excepciones-respectivamente-.
2. Según lo sustentado oralmente por los abogados de los demandados excepcionantes, han hecho referencia o pretenden la variación de la excepción de litispendencia a una de **cosa juzgada**, alegando en esencia que en el proceso judicial N°1149-211-0-3101

JRCR-01 sobre nulidad de acto jurídico, se ha puesto fin según Casación N°39119-2023-Sullana, no teniendo sentido pronunciarse sobre algo que ya la judicatura se pronunció.

3. Es de precisar que, si bien la **excepción de litispendencia** como la de **cosa juzgada** son medios de defensa procesal que buscan evitar duplicidad de procesos; sin embargo, son figuras jurídicas con naturaleza, efectos y presupuestos distintos. La litispendencia supone un proceso en trámite, mientras que la cosa juzgada requiere sentencia firme.
4. Teniendo en cuenta que existen plazo para interponer excepciones así como su absolución, aunado a que el estado del proceso es el de resolver las excepciones que ya han sido deducidas, estando al **principio de preclusión**, que señala que las partes deben ejercer sus derechos dentro de los plazos y etapas establecidos, y no pueden modificar o sustituir las excepciones una vez vencido el plazo para proponerlas, conforme a lo establecido en los artículos 446 y 447 del CPC.
5. Siendo que, en el caso de autos, las partes han interpuesto la excepción de litispendencia en el plazo procesal correspondiente, por lo que pretenderla **variar por cosa juzgada**, vulneraría la preclusión del proceso, más aún si cada una de ellas operan en momentos distintos y con requisitos propios.
6. Acoger lo solicitado afectaría la seguridad jurídica, la economía procesal y congruencia del proceso, pues se variaría la naturaleza de la excepción fuera del plazo para su deducción; razón por la cual se declara improcedente la variación solicitada, debiéndose resolver las excepciones conforme han sido planteadas en autos.

Por estas consideraciones;

SE RESUELVE:

1. **DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud de la parte demandada excepcionante de variar la **excepción de litispendencia** por el de **cosa juzgada**.

Preguntadas las partes procesales sobre su conformidad con lo resuelto, manifestaron:

PARTE DEMANDANTE: **CONFORME(50:06)**

PARTE DEMANDADA **José Felipe Granda Nole: FORMULA RECURSO DE APELACION (47:42)**

PARTE DEMANDADA **Manuel Jesús Zambrano Castillo: FORMULA RECURSO DE APELACION (49:21)**

Litisconsorte **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC: SE ADHIERE AL RECURSO DE APELACION Y SE RESERVA EL DERECHO DE FUNDAMENTAR.**

La Señora Jueza, declara inadmisibles los recursos de apelaciones y concede a los apelantes el término de tres días hábiles para que procedan a sustentar por escrito sus fundamentos de apelación así como adjunten el arancel por derecho de apelación de auto y notificación correspondiente, luego que sean notificados con el íntegro de la presente acta; bajo apercibimiento de tener por no formulada la apelación interpuesta.

(50:26) En este acto la Sra. Juez señala que se hará un receso de 05 minutos, a fin de ordenar los argumentos expuestos por las partes y resolver las excepciones planteadas en autos.

Por disposición de la Sra. Magistrada, se reanuda el audio y video, procediendo a exponer de manera sucinta los argumentos principales de la resolución que resuelve las excepciones formuladas en autos, señalando además que el íntegro de la resolución se les va a notificar en sus respectivas casillas electrónicas. (00:24)

AUTO

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTISEIS (26)

I. ANTECEDENTES:

1. El demandado **Manuel Jesús Zambrano Castillo** mediante N°17434-2022 de fecha 23.09.2022 ha deducido la **EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA, FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE y PRESCRIPCION EXTINTIVA**, por su parte don José Felipe Granda Nole según escrito N°16459-2022 de fecha 12.09.2022 ha deducido la **EXCEPCIÓN DE LITISPENDENCIA, EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE y PRESCRIPCION EXTINTIVA**.

III. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

1. Las excepciones son medios de defensa ejercidos por el demandado, que tiene como finalidad poner en conocimiento del órgano jurisdiccional la inexistencia de una relación jurídica válida, cuyo propósito es paralizar el ejercicio de la acción o destruir su eficacia. Las excepciones llamadas también defensas de forma, son el instrumento o el medio a través del cual el demandado denuncia la existencia de una relación procesal inválida, ya sea porque se ha omitido o se ha presentado defectuosamente un presupuesto procesal o una condición de acción.¹

¹ TICONA Postigo, Víctor: Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil. I Tomo; página 518

2. Que, habiendo sido deducidas simultáneamente las citadas excepciones corresponde analizar en primer lugar lo relativo a la excepción de litispendencia, siguiendo el orden de prioridad previsto en el artículo 450 del Código Procesal Civil, toda vez que de ser fundada la misma no sería factible establecer la existencia de una relación jurídica procesal válida en autos, y por ende no se podría emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo de la litis.

Sobre la excepción de litispendencia deducida por el co demandado Manuel Jesús Zambrano Castillo y co demandado José Felipe Granda Nole

3. Sobre el particular, la **excepción de Litispendencia** es el instrumento procesal cuya finalidad es denunciar la **existencia de dos procesos en trámite que siguen las mismas partes sobre la misma pretensión, a efecto de conseguir que el proceso iniciado posterior al primero se extinga dándolo por concluido.**
4. La excepción de litispendencia según lo expuesto en la CASACIÓN N° 1054-95- LIMA constituye el impedimento procesal de tramitar un proceso, ya sea en forma separada o simultánea, que se identifique con un proceso anterior **que se encuentra en trámite. *Mientras un proceso se encuentra en curso, sin que exista sentencia irrecurrible e imperativa, se halla en estado de litispendencia, por lo que ante un proceso igual cabe plantear esta excepción.*** A ese efecto, es necesario que se den los siguientes supuestos: **i)** En los procesos debe hacerse referencia a las mismas personas; **ii)** deben versar sobre la misma cosa u objeto y; **iii)** deben tratarse de la misma causa o acción. Sólo así se dará la triple identidad necesaria para deducir una excepción de litispendencia.
5. A su vez el Tribunal Constitucional ha señalado en los expedientes 1984-2004-AA/TC, 2427-2004-AA/T y 5379-2005-AA/TC, que para que prospere dicha excepción se requiere la identidad de procesos, la cual se determina con la identidad de partes, el petitorio (aquello que efectivamente se solicita) y el título (el conjunto de fundamentos de hecho y de derecho que sustentan el pedido).
6. El excepcionante **Manuel Jesús Zambrano Castillo** sustenta la **excepción de litispendencia** básicamente en que existe un proceso judicial anterior Expediente N°01149-2011-0-3101-JR-CI-01 en trámite, sobre Nulidad de acto jurídico de compraventa de inmueble inscrito en la Partida Registral N° 04109386, siendo también demandantes Humberto Romero Alba y Blanca Granda Nole (los cuales figuran como litisconsortes activos) en contra del demandado, encontrándose el proceso pendiente de

resolver en la Corte Suprema con Casación 03833-2021-0-5001-SU-CI-01, pretendiendo traer nuevamente una pretensión judicial que aún se está discutiendo en otro proceso judicial idéntico; por lo que, se dan los presupuestos de la excepción de litispendencia, al tratarse de las mismas partes, mismo interés para obrar y mismo petitorio.

7. Por su parte excepcionante **José Felipe Granda Nole** sustenta la **excepción de litispendencia** en esencia que las mismas partes y con el mismo interés para obrar están discutiendo el mismo petitorio en otro proceso judicial N° 01149-2011-0-3101-JR-CI-01, sobre nulidad de acto jurídico que sigue el recurrente en calidad de demandante, por lo que solicita se analicen los títulos de ambas partes ostentan respecto del inmueble, y como se está resolviendo la pretensión del demandante en los términos que ha propuesto en la demanda y que hacen suyos los litisconsortes. Que, los hoy demandantes, anteriormente han visto satisfecho unas de sus pretensiones actuales que en este caso sería la pretensión de declarar la nulidad del acto jurídico de compra venta de bien inmueble de fecha 01.08.2011 celebrada entre María Elena Granda Nole y Manuel Jesús Zambrano Castillo, pues ellos estuvieron de acuerdo con el fallo de la sentencia en donde se declaró fundada en primera y segunda instancia esta pretensión que el recurrente accionó en la vía judicial.
8. La parte accionante fundamenta la absolución de la excepción en que si bien existe un Proceso Judicial N° 01149-2011-0-3102-JR-CI-01 en el cual se discutía la nulidad de la compraventa celebrada entre la demandada María Elena Granda Nole con el demandado Manuel Jesús Zambrano Castillo respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° 04109386 de la Oficina Registral de Piura, proceso que fuera interpuesto por el codemandado Luis Felipe Granda Nole y donde los recurrentes ingresaron en calidad de Litisconsortes activos; sin embargo, los ahora codemandados Manuel Jesús Zambrano Castillo y Luis Felipe Granda Nole, solicitaron ante la Corte Suprema el desistimiento de sus pretensiones y del recurso de casación, con lo cual la pretensión de nulidad de acto jurídico quedaría sin pronunciamiento de ninguna instancia y válido lo inscrito en los Registros Públicos, por lo que existe consenso entre las partes respecto del desistimiento de las pretensiones, así como un acuerdo entre los codemandados plasmados en la Escritura Pública de Acuerdo de Voluntades y donación de bien inmueble. Sin perjuicio de lo expuesto, señala que no se cumple la identidad de las partes.

9. Al respecto se advierte que, los demandantes **Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero**, mediante escrito de demanda de fecha **21 de abril de 2022** incoan la presente acción y pretenden: i) Se declare **nulidad de acto jurídico** consistente en la **compraventa** del bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio Rural P2-188 identificado con R.C. N° 7-535943017559 celebrado por minuta de fecha 01 de agosto del 2011 elevado a **escritura pública N° 527** de la misma fecha, entre María Elena Granda Nole en calidad de vendedora y Manuel Jesús Zambrano Castillo en calidad de comprador; y, como consecuencia de ello se ordene cancelar el asiento registral **C003** de la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura. **Como pretensión accesoría** solicita se declare :i) La nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa de bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio rural P2-188 identificado con RC N° 7-535943017559 celebrado por minuta de fecha 02.11.2010, elevado a **escritura pública N° 1,599** de la misma fecha, entre María Elena Granda Nole en calidad de vendedora y José Felipe Granda Nole en calidad de comprador; ii) La **nulidad** de los **contratos celebrados** por los demandados José Felipe Granda Nole, Manuel Jesús Zambrano Castillo y la empresa Desarrollo Inmobiliario Marverde S.A, y como consecuencia de ello se ordenen la cancelación de los asientos **D0004 y C0006** de la Partida N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura de los Registros Públicos: iii) Se ordene la cancelación de los demás asientos registrales que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que realicen los demandados y que colisionen con el derecho de propiedad de los recurrentes; iv) **Se declare el mejor derecho de propiedad** a favor de la sociedad conyugal conformada por Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero, respecto del predio materia de litis y como consecuencia de ello se ordene la inscripción de la sentencia que declara el mejor derecho de propiedad en la referida partida; es así que con resolución número 03 de fecha **25 de Julio de 2022** se admite a trámite la citada demanda.

10. En el caso de autos, del expediente N°01149-2011-0-3101-JR-CI-01 remitido por la Sala Civil de Sullana en copias certificadas; se verifica que la demanda ha sido incoada por el demandante **José Felipe Granda Nole**, la misma que es dirigida contra **María Elena del Socorro Granda Nole y Manuel Jesús Zambrano Castillo**, cuya **pretensión** versa sobre:

“nulidad del acto jurídico consistente en la escritura pública de compraventa del bien inmueble predio rural ubicado en el Distrito Provincia y Departamento de Piura el cual obra inscrito en la partida electrónica N° 04109386 del

Registro de Propiedad Inmueble de Piura; compraventa que han celebrado los demandados referidos en calidad uno de vendedora y otra de comprador ante notario público de Sullana con fecha 01 de agosto del 2011 (Escritura Pública N° 527); así como: Se declare la nulidad del asiento de inscripción que obra en la partida electrónica N° 04109386 del registro de propiedad inmueble de Piura en donde aparece inscrito el acto de compraventa materia de nulidad en el rubro títulos de dominio C00003 Asiento C0003; y, Se declare la nulidad de los demás asientos registrales que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que haga el demandado Manuel Jesús Zambrano Castillo de dicho bien que obra inscrito en la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura”; tramitado ante el Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana.

11. Sin embargo, el primer proceso se encuentra en estado de ejecución de sentencia, toda vez que por Casación N° 39119-2023 de fecha 12 de mayo del 2025, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República ha declarado **improcedente** el recurso de casación interpuesto por Manuel Jesús Zambrano Castillo contra la Sentencia de Vista de fecha 15 de abril de 2021.
12. Estando a lo antes indicado en los considerandos se procederá a determinar si se ha cumplido o no con los tres elementos para la procedencia de esta excepción de litispendencia:
 - a) **Identidad de las partes en los dos procesos en trámite;** lo cual no se cumple, considerando que no son las mismas partes quienes actuaron en el proceso tramitado con el N°01149-2011-0-3101-JR-CI-01 quienes actúan como partes en el presente proceso, considerando la parte demandante en el presente proceso recae en **Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero**, como demandados **María Elena del Socorro Granda Nole, José Felipe Granda Nole, Manuel Jesús Zambrano Castillo y como litisconsorte necesario pasivo la EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC**, mientras que la legitimidad activa de la pretensión seguida ante el Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana (Expediente N°01149-2011-0-3101-JR-CI-01) recae sobre **José Felipe Granda Nole**, y como demandados **María Elena del Socorro Granda Nole y Manuel Jesús Zambrano Castillo**, habiéndosele incorporado como litisconsortes necesarios activos a **Humberto Arturo Romero Alba y doña Blanca Beatriz Granda de Romero** (hoy demandantes en la presente causa), conforme a la resolución número doce de fecha 23 de marzo del 2015; siendo así, las partes no son idénticas de las que se ventila en el presente proceso, más

aún si el primer proceso ya no se encuentra en trámite, siendo su estado actual el de ejecución de sentencia. Se grafica ello en el siguiente esquema:

Expediente	N° 01149-2011-0-3102-JR-CI-01	N° 00725-2022-0-2001-JR-CI-01
Demandante	- José Felipe Granda Nole *Litisconsortes necesarios activos: -Blanca Granda Nole -Humberto Romero Alba.	-Blanca Granda Nole -Humberto Romero Alba.
Demandado	- Manuel Jesús Zambrano Castillo -María Elena del Socorro Granda Nole.	- Manuel Jesús Zambrano Castillo -María Elena del Socorro Granda Nole - José Felipe Granda Nole * Litisconorte necesario pasivo: EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC
Pretensión	Principal a) Nulidad del acto jurídico consistente en la escritura pública de compraventa del bien inmueble predio rural ubicado en el Distrito Provincia y Departamento de Piura el cual obra inscrito en la partida electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura b) Nulidad de compraventa que han celebrado los demandados referidos en calidad uno de vendedora y otra de comprador ante notario público de	Principal única a) Nulidad de acto jurídico consistente en la compraventa del bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio Rural P2-188 identificado con R.C. N° 7-535943017559 celebrado por minuta de fecha 01 de agosto del 2011 elevado a escritura pública N° 527 de la misma fecha, entre María Elena Granda Nole en calidad de vendedora y Manuel Jesús Zambrano Castillo en calidad de comprador; y, como consecuencia de ello se ordene cancelar el asiento registral C003 de la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura. Accesorio a) Nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa

	<p>Sullana con fecha 01 de agosto del 2011 (Escritura Pública N° 527)</p> <p>c) Se declare la nulidad del asiento de inscripción que obra en la partida electrónica N° 04109386 del registro de propiedad inmueble de Piura en donde aparece inscrito el acto de compraventa materia de nulidad en el rubro títulos de dominio C00003 Asiento C0003; y,</p> <p>d) Se declare la nulidad de los demás asientos registrales que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que haga el demandado Manuel Jesús Zambrano Castillo de dicho bien que obra inscrito en la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura</p>	<p>de bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio rural P2-188 identificado con RC N° 7-535943017559 celebrado por minuta de fecha 02.11.2010, elevado a escritura pública N° 1,599 de la misma fecha, entre María Elena Granda Nole en calidad de vendedora y José Felipe Granda Nole en calidad de comprador.</p> <p>b) Nulidad de los contratos celebrados por los demandados José Felipe Granda Nole, Manuel Jesús Zambrano Castillo y la empresa Desarrollo Inmobiliario Marverde S.A.C. y como consecuencia de ello se ordenen la cancelación de los asientos D0004 y C0006 de la Partida N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura de los Registros Públicos.</p> <p>c) Se ordene la cancelación de los demás asientos registrales que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que realicen los demandados y que colisionen con el derecho de propiedad de los recurrentes.</p> <p>d) Se declare el mejor derecho de propiedad a favor de la sociedad conyugal conformada por Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero, respecto del inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio Rural P2-188 identificado con R.C. N° 7-535943017559, inscrito en la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura y como consecuencia de ello se ordene la inscripción de la</p>
--	--	--

		sentencia que declara el mejor derecho de propiedad en la referida partida
	RECONVENCION	
Demandante	Manuel Jesús Zambrano Castillo	Litisconorte necesario pasivo: EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC
Demandado	-José Felipe Granda Nole -Ana Teresa Granda Nole	-Blanca Granda Nole -Humberto Romero Alba. - María Elena del Socorro Granda Nole.
Pretensión	a) Nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa de fecha 02.11.2010, efectuado por María Elena Granda Nole a través de su representante Ana Teresa Granda Nole) a favor de José Felipe Granda Nole , elevado a escritura pública N° 1,599 b) Indemnización por daño y perjuicios	a) Nulidad de Acto Jurídico de Compraventa de fecha 16 de enero de 2006 celebrado entre María Elena Granda Nole con Blanca Granda Nole y Humberto Romero Alba.
Estado	En ejecución de sentencia	En trámite

- b) ***Sobre la Identidad del petitorio o petitorios en ambos procesos en curso;*** que respecto al petitorio del proceso tramitado ante el Juzgado Especializado Civil Transitorio de Sullana, si bien el demandante don **José Felipe Granda Nole** y los litisconsortes activos **Humberto Arturo Romero Alba** y **doña Blanca Beatriz Granda de Romero**, solicitaron en el **Expediente N° 01149-2011-0-3102-JR-CI-01:** “ la nulidad del acto jurídico consistente en la escritura pública de compraventa del bien inmueble inscrito en la partida electrónica N° 04109386, compraventa que han celebrado los demandados referidos , así como también se declare la nulidad del asiento de inscripción que obra en dicha partida electrónica, en donde aparece inscrito el acto de compraventa materia de nulidad en el rubro títulos de dominio C00003 Asiento C00003; así

*como se declare la nulidad de los demás asientos registrales que se pudieran generar, ello en la vía del **Proceso de conocimiento***”, sin embargo, en el presente proceso se persigue como pretensión **principal** única: *La nulidad de acto jurídico consistente en la compraventa del bien sub litis celebrado por minuta de fecha 01 de agosto del 2011 elevado a escritura pública N° 527 de la misma fecha; y, como consecuencia de ello se ordene cancelar el asiento registral C003 de la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura; y como pretensiones **accesorias**: i) La nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa de bien inmueble sub litis celebrado por minuta de fecha 02.11.2010, elevado a **escritura pública N° 1,599** de la misma fecha, así como; ii) La **nulidad de los contratos celebrados por los demandados José Felipe Granda Nole, Manuel Jesús Zambrano Castillo y la empresa Desarrollo Inmobiliario Marverde S.A.C.** y como consecuencia de ello se ordenen la cancelación de los asientos **D0004 y C0006** de la Partida N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura de los Registros Públicos; iii) Se ordene la cancelación de los demás asientos registrales que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que realicen los demandados y que colisionen con el derecho de propiedad de los recurrentes; además como pretensión accesorio: iv) **Se declare el mejor derecho de propiedad** a favor de la sociedad conyugal conformada por Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero, respecto del inmueble sub litis y como consecuencia de ello se ordene la inscripción de la sentencia que declara el mejor derecho de propiedad en la referida partida, ello en la vía del **Proceso de conocimiento**; por tanto, dicho requisito tampoco se cumple.*

- c) **Identidad del interés para obrar en ambos procesos**; que conforme se ha señalado, no se trata de las mismas partes, ni las mismas pretensiones ni ambos procesos se encuentran en trámite; motivo por el cual esta excepción se procede a **desestimar**.

Con respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante deducida por los co demandados Manuel Jesús Zambrano Castillo y José Felipe Granda Nole

- 13. Sobre la legitimidad para obrar** se debe señalar que, es el instituto procesal por el cual existe coincidencia entre la persona que actúa en el proceso y la persona a quien la ley

habilita para reclamar, pretender o contradecir un derecho. Hinostroza Minguez señala que, *es aquel instrumento procesal dirigido a denunciar la carencia de identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica procesal, con el cual se pone de manifiesto la carencia de identidad entre las personas inmersas en una u otra relación, y no la falta de titularidad del derecho, porque esta se resolverá al final del juicio con la sentencia*².

14. El excepcionante **Manuel Jesús Zambrano Castillo** señala en esencia que los demandante pretenden en su **pretensión principal** : **2.1** la nulidad del acto jurídico de compraventa de bien inmueble inscrito en la partida registral 04109386 celebrado entre el recurrente Manuel Zambrano Castillo y María Elena Granda Nole, y las **pretensiones accesorias** **2.2**), declarar la nulidad de los contratos celebrados por el recurrente, Manuel Zambrano Castillo y la Empresa Desarrollo Inmobiliario MARVERDE SAC (opción de compra) y entre Manuel Zambrano Castillo y José Felipe Granda Nole (donación de acciones y derechos de bien inmueble) como consecuencia de ello se ordene la cancelación de los asientos registrales C0003, D004 y C0006 de la partida N. 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura; sin embargo los demandantes no han sido parte de los actos jurídicos materia de su pretensión de nulidad, por ende, no son titulares de las pretensiones pues no tienen relación material o sustantiva con los demandados ni vinculo contractual con la empresa; por lo tanto no tienen legitimidad para obrar.

15. Por su parte el excepcionante **José Felipe Granda Nole**, señala que los demandantes al pretender en su **pretensión accesoría** descrita en numeral **2.2** del petitorio, declarar la nulidad de los contratos celebrados por el recurrente (José Felipe Granda Nole), Manuel Zambrano Castillo y la Empresa Desarrollo Inmobiliario MARVERDE SAC y como consecuencia de ello se ordene la cancelación de los asientos registrales D004 y C0006 de la partida N.º 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura; pretenderían ser parte de un acto jurídico en el cual ellos no han participado ni tienen legitimidad para obrar, que no son parte interviniente en el negocio jurídico contractual de compraventa materia de su pretensión de nulidad ya que ellos no intervienen en el mismo ni como compradores ni como vendedores, por ende, sostiene que los accionantes no son titulares de la pretensión ya que los accionantes no tienen relación alguna con los presupuestos procesales en el presente caso con los demandados en lo que respecta a la celebración de los actos jurídicos que se cuestionan.

² HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. LAS EXCEPCIONES EN EL PROCESO CIVIL, Lima, 2005, Editorial San Marcos, 3ra Edición, Pág. 260).

16. La parte accionante absuelve la excepción y señala que legitimidad para obrar supone la identidad entre las personas integrantes de la relación jurídica sustantiva y las partes que conforman la relación jurídica procesal, lo que no es equivalente a la intervención o no de las partes en los negocios jurídicos respecto de los cuales se solicita la nulidad. En cuanto a la nulidad solicitada del contrato celebrado entre los demandados Manuel Jesús Zambrano Castillo y José Felipe Granda Nole con la empresa Inmobiliaria MARVERDE SAC (opción de compra) se deberá precisar que esta pretensión es viable dado que resulta como consecuencia de declararse la nulidad del acto jurídico mediante el cual el demandado Manuel Jesús Zambrano Castillo adquiere la “propiedad” del predio que ha otorgado en opción de compra; ya que, al ser nulo su derecho de propiedad, no tiene facultades para transferirla, tanto más, si la referida empresa MARVERDE tenía conocimiento no sólo del proceso 1149-2011 sino también de la intervención de los recurrentes como litisconsortes; por lo que, no se podría presumir la buena fe respecto de ésta última.
17. Debe tener en cuenta que, conforme a lo previsto en el artículo 220° del Código Civil: *“La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por **quienes tengan interés** o por el Ministerio Público.”*
18. Conforme se aprecia en el caso de autos, la pretensión principal de la parte demandante se trata de una **nulidad de acto jurídico**; por lo que, solo se requiere que la parte demandante tenga interés y legitimidad para obrar, para ejercer su derecho de acción, a fin de que se resuelva el conflicto de intereses, y que para el caso de autos la parte accionante lo ostenta, pues se le estaría afectado la **titularidad** del bien sublitis, con el derecho de propiedad que sobre dicho inmueble sustenta la parte demandada, en base al caudal probatorio adjuntado.
19. Teniendo con ello un **interés** que los legitima para solicitar la nulidad de los actos jurídicos señalados como pretensión principal, esto es sobre la nulidad de acto jurídico elevado a escritura pública N° 527, y consecuentemente la cancelación del **asiento registral C003** de la Partida Electrónica N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura; así como la pretensión accesorias que ha formulado en autos; lo cual no implica un prejuzgamiento por parte de este despacho al reconocer la legitimidad para obrar de los recurrentes, sobre el amparo o no de su pretensión, toda vez que ello será determinado al expedirse la sentencia de mérito correspondiente, luego de la valoración de los medios probatorios que las partes hayan aportado al proceso. Por tanto, también esta excepción deviene en infundada.

Respecto a la excepción de prescripción extintiva deducida por los co demandados Manuel Jesús Zambrano Castillo y José Felipe Granda Nole

20. El excepcionante **Manuel Jesús Zambrano Castillo**, sustenta su excepción en que el derecho de accionar de los demandantes ha prescrito, respecto a su pretensión principal descrita en su demanda en numeral **2.1** del petitorio, sobre **nulidad del acto jurídico** de compraventa de bien inmueble de fecha **01.08.2011**, celebrado entre el recurrente Manuel Jesús Zambrano Castillo y Maria Elena Granda Nole, toda vez que a la fecha de interposición de la presente acción el **21 de abril de 2022**, han transcurrido más de diez años; así como en su pretensión accesoria final del **2.2**), sobre la **declaración de mejor derecho de propiedad** respecto del bien materia de nulidad de acto jurídico inscrito en la partida electrónica N° 04109386, del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, pues desde la fecha de suscripción del contrato privado de compraventa de los demandantes de fecha **16 de enero de 2006**, hasta la fecha de interposición de la presente acción de mejor derecho de propiedad, el **21 de abril de 2022**, han transcurrido más de diez años (16 años y 3 meses).
21. Por otro lado , el excepcionante **José Felipe Granda Nole**, sostiene que los accionantes pretenden en su pretensión accesoria descrita en numeral **2.2** del petitorio, que se les declare la **nulidad del acto jurídico** de compraventa del bien inmueble de fecha **02.11.2010** celebrada entre María Elena Granda Nole y José Felipe Granda Nole; sin embargo dicho derecho de accionar ha prescrito, toda vez que desde la celebración del contrato materia de nulidad el **02.11.2010** a la fecha de presentación de la demanda **21.04.2022**, han pasado más de diez años en donde los accionantes después de haber transcurrido todo este periodo de tiempo, recién recurren al ente judicial para accionar esta pretensión.
22. La parte accionante fundamenta la absolución de la excepción en lo siguiente: *i)* Respecto de la pretensión de **Mejor de propiedad**, existe un consenso generalizado en la doctrina y jurisprudencia en que las pretensiones relativas al derecho de propiedad tienen el carácter de imprescriptible; por consiguiente, si bien es cierto que han transcurrido más de diez años desde la compra venta del bien inmueble celebrado a su favor, también lo es que la pretensión materia del presente proceso es la declaratoria de mejor derecho de propiedad, por lo tanto, se trata de una acción en ejercicio del derecho de propiedad y por ende **imprescriptible**. Asimismo, respecto de la pretensión de Nulidad de Acto Jurídico, se deberá evaluar que los recurrentes estuvieron inmersos dentro del Proceso Judicial N° 01149-2011-0-3102-JR-CI-01, pretendiendo se declare la nulidad del contrato de compra venta celebrado entre el excepcionante y la demandada María Elena Granda Nole con fecha 01.08.2011; proceso en el cual no

habrá declaración sobre el fondo por cuanto existe acuerdo de voluntades entre los hoy demandados Manuel Jesús Zambrano Castillo y María Elena Granda Nole, desistiendo de sus pretensiones y del recurso de casación; por lo que, corresponde aplicar la interrupción del plazo de prescripción desde el año **2011**. Por otro lado, se debe tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1993 del Código Civil, el inicio del plazo prescriptorio comienza a correr desde el día en que pueda ejercitarse la acción, es decir, desde que se toma **conocimiento del contrato a cuestionar y no desde que el contrato se celebró**, como lo pretende el demandado; y, siendo que en este caso, los recurrentes tomaron conocimiento del contrato en el año 2014 (fecha en que solicitaron su inclusión como litisconsortes en el Exp. 1149-2011), el plazo de prescripción a la fecha no ha operado.

23. Ahora bien, respecto a la excepción de prescripción extintiva es de carácter procesal, tiene como fin inmediato la conclusión del proceso; pero, como fin mediano el evitar que el juez emita pronunciamiento de la pretensión postulada por el actor, debido que lo pretendido se encuentra afectado de forma irremediable por el transcurso del tiempo, por tanto resulta inviable. De ahí que rescatamos la naturaleza procesal-y no sustancial-de esta excepción, que cuestiona la falta de cuidado y diligencia del actor, por no haber postulado en tiempo útil su pretensión¹⁰, la cual, está afectada por vencimiento excesivo de lo expresado en la norma sustantiva para su exigibilidad³
24. Consecuentemente, la excepción de prescripción extintiva es un medio de defensa ejercido por la parte demandada, por la cual, se cuestiona la relación jurídica procesal debido a que el demandante postuló la pretensión procesal careciendo de interés para obrar, ya que la interpuso fuera del plazo establecido en la norma positiva para dicha pretensión, en consecuencia, no requiere de tutela jurisdiccional efectiva.
25. También, la prescripción extintiva, es una regla del ordenamiento jurídico procesal por el cual el transcurso del tiempo genera consecuencias jurídicas limitantes al ejercicio de una pretensión ante el órgano jurisdiccional, ya que el demandado puede formular la excepción de prescripción extintiva, si se puede comprobar que el transcurso del tiempo afectó la postulación de la pretensión; teniendo que el ordenamiento jurídico señala respecto del inicio del plazo para postular esta excepción, así el artículo 1993° del Código Civil prescribe: “la prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción y continua contra los sucesores del titular del derecho”.
26. Por consiguiente, la excepción de prescripción, no se refiere a la forma imprecisa, incompleta, contradictoria, oscura o ambigua como se ha planteado la pretensión, sino que la parte demandada cuestiona la relación procesal, por no encontrarse presente el

³ Cas. N.º 1849-98, Lima

presupuesto de fondo necesario para emitir pronunciamiento denominado interés para obrar, al haberla interpuesto fuera del plazo establecido en la norma positiva para dicha pretensión – extemporáneo- dando lugar a la conclusión del proceso.

27. Respecto al plazo de suspensión de la prescripción, el doctor Marcial Rubio Correa sostiene que la “suspensión de la prescripción consiste en abrir un paréntesis en el transcurso del plazo. Es decir mientras exista una causa de suspensión el plazo no corre jurídicamente hablando y concluida la existencia de dicha causa, el plazo retoma su avance sumándose al tiempo acumulado antes que la suspensión tuviera lugar”⁴.

28. De acuerdo a la doctrina la suspensión solo detiene o paraliza el decurso de la prescripción, pero sus efectos son para el futuro, conservando la eficacia del tiempo transcurrido. Desaparecida la causa de la suspensión, el curso prescriptorio continúa y a su cómputo debe adicionarse el tiempo anteriormente transcurrido. Por otro lado, la suspensión puede tener lugar iniciado ya el decurso prescriptorio o en el día en que se inicia.

29. De otro lado, el Código Civil dispone las causas que interrumpen el decurso prescriptorio:

Interrupción de la prescripción

Artículo 1996.-

Se interrumpe la prescripción por:

- 1.- Reconocimiento de la obligación.
- 2.- Intimación para constituir en mora al deudor.
- 3.- Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente.
- 4.- Oponer judicialmente la compensación.

En cuanto a la prescripción de la pretensión principal

30. De las documentales anexadas con la demanda y las presentadas por la excepcionante lo que se aprecia es que, el **contrato de compraventa** del bien inmueble cuya nulidad se pretende en estos autos; es de fecha 01 de agosto de 2011, y ha sido elevada a Escritura el mismo día esto es el 01.08.11 e inscrita en el Asiento C0003 el día 03.08.2011; con lo cual por el principio de publicidad registral, contabilizando desde el **03 de agosto de 2011** hasta la fecha de interposición de la demanda, el **21.04.2022**, han transcurrido los diez años a los que hace referencia el artículo 2001.1 del Código Civil.

⁴ Rubio Correa, Marcial. Prescripción y Caducidad. La Extinción de Acciones y Derechos en el Código Civil, en: Biblioteca para leer del Código Civil, Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1989, p. 48.

31. Ahora bien, en cuanto a la interrupción del plazo por haberse interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico, expediente N° **01149-2011-0-3102-JR-CI-01** se verifica que ésta fue incoada por José Felipe Granda Nole el **15.10.2011**, solicitando también la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato de compraventa que han celebrado los demandados referidos en calidad uno de vendedora y otra de comprador ante notario público de Sullana con fecha 01 de agosto del 2011 (Escritura Pública N° **527**), por las causales contenidas en los numerales **1 y 5, del artículo 219**, del Código Civil, esto es, ha sido interpuesto por personas y causales diferentes a las propuestas en el presente proceso.
32. De lo precedentemente expuesto se puede apreciar que si bien, tanto en la demanda anterior de nulidad de acto jurídico y la presente demanda se cuestiona el mismo acto jurídico contenido en el contrato de **compraventa** del bien inmueble antes señalado, celebrado por minuta de fecha 01 de agosto del 2011 elevado a **escritura pública N° 527**; sin embargo, el demandante en dicho proceso N° 119-2011 es diferente, y los ahora demandantes ingresaron a tal proceso como litisconsortes, lo cual no es un supuesto de interrupción de prescripción que establece el artículo 1996 del Código Civil, máxime si las causales por las cuales que se solicita la nulidad del acto jurídico aludido difieren una respecto de la otra. Así pues, en la presente demanda se petitiona la causal contenida en el numeral 5 del artículo 219 del Código Civil y el expediente 1149-2011, por las causales contenidas en los numerales 1 y 5 del artículo 219 del Código Civil.
33. Consecuentemente, siendo distintos el demandante, toda vez que los hoy demandantes ingresaron a dicho proceso como litis consortes necesarios y los fundamentos fácticos de las causales invocadas para atacar el mismo acto jurídico son diferentes, no se puede aludir una interrupción en el plazo de prescripción, conforme a lo dispone el artículo 1996 del Código Civil.
34. Por otro lado, también se ha hecho referencia a un supuesto de suspensión de la prescripción. Sin embargo, tampoco se verifica que se configure alguno de los supuestos de excepción que establece el artículo 1994 del Código Civil, máxime si la parte demandante no ha precisado en cuál causal se encontraría inmersa. Siendo así, entonces se tiene que se ha operado este plazo de prescripción.

Respecto a la prescripción de la pretensión accesorio

35. En el caso de autos se verifica de los términos de la demanda que la misma ha sido planteada como pretensiones accesorias las siguientes: **i)** La nulidad del acto jurídico consistente en la compraventa de bien inmueble ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, denominado Predio rural P2-188 identificado con RC N° 7-535943017559 celebrado por minuta de fecha 02.11.2010, elevado a **escritura pública N° 1,599** de la misma fecha, entre María Elena Granda Nole en calidad de vendedora y

José Felipe Granda Nole en calidad de comprador; asimismo se ha postulado como pretensión accesorio : **ii) La nulidad de los contratos celebrados** por los demandados José Felipe Granda Nole, Manuel Jesús Zambrano Castillo y la empresa Desarrollo Inmobiliario Marverde S.A, y como consecuencia de ello se ordenen la cancelación de los asientos **D0004 y C0006** de la Partida N° 04109386 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura de los Registros Públicos: **iii) Se ordene la cancelación de los demás asientos registrales** que se pudieran generar como consecuencia de las transferencias de cualquier tipo que realicen los demandados y que colisionen con el derecho de propiedad de los recurrentes; así como pretensión accesorio se ha postulado: **iv) Se declare el mejor derecho de propiedad** a favor de la sociedad conyugal conformada por Humberto Arturo Romero Alba y Blanca Beatriz Granda Nole de Romero, respecto del predio materia de litis y como consecuencia de ello se ordene la inscripción de la sentencia que declara el mejor derecho de propiedad en la referida partida.

- 36.** Como tal han sido planteadas y admitidas en este proceso, sin algún cuestionamiento u objeción alguna de las partes; por lo que, teniéndose por fundada la prescripción respecto de la pretensión principal, también deben desestimarse aquellas en atención al principio que lo accesorio sigue la suerte del principal.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, estando a las normas citadas; **RESUELVE:**

- 1) DECLARAR INFUNDADA LA EXCEPCION DE LITISPENDENCIA,**
- 2) DECLARAR INFUNDADA LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE.**
- 3) DECLARAR FUNDADA LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION EXTINTIVA,** formuladas por los codemandados **Manuel Jesús Zambrano Castillo y José Felipe Granda Nole;** en consecuencia:
- 4) NULO LO ACTUADO RESPECTO DE LA PRETENSION PRINCIPAL,** así como sus **pretensiones accesorias,** quedando:
- 5) SUBSISTENTE LA RECONVENCION FORMULADA EN AUTOS.**

Preguntadas las partes procesales sobre su conformidad con lo resuelto, manifestaron:

PARTE DEMANDANTE: FORMULA RECURSO DE APELACION (18:40)

PARTE DEMANDADA Manuel Jesús Zambrano Castillo: CONFORME (19:08)

PARTE DEMANDADA José Felipe Granda Nole: FORMULA RECURSO DE APELACION EN EL EXTREMO QUE SE DECLARO INFUNDADA LA EXCEPCION DE LITISPENDENCIA (19:15)

PARTE DEMANDADA María Elena del Socorro Granda Nole: CONFORME (19:46)

Litisconsorte necesario pasivo **EMPRESA DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE SAC: SE ADHIERE AL RECURSO DE APELACION UNICAMENTE EN EL EXTREMO QUE DECLARA INFUNDADA LA EXCEPCION DE LITISPENDENCIA E INFUNDADA LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE. (19:56)**

La Señora Jueza, declara inadmisibles los recursos de apelaciones y concede a los apelantes el término de tres días hábiles para que procedan a sustentar por escrito sus fundamentos de apelación, así como adjunten el arancel por derecho de apelación de auto y notificación correspondiente, luego que sean notificados con el íntegro de la presente acta; bajo apercibimiento de tener por no formulada la apelación interpuesta.

En este acto la Sra. Magistrada procede a suspender la audiencia, programándose nueva fecha, para continuar con las actuaciones que se encuentran pendientes respecto de la reconvención.

Con lo cual se dio por terminada la presente Audiencia siendo las doce horas con once minutos de la tarde, quedando registrada en audio y video la intervención de los participantes. De lo que doy Fe.-