



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN**  
**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

LA COMPATIBILIZACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A  
LA INVIOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL  
PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**AUTORA**

Bach. DEILY AMILENY CIEZA RAMOS

**ASESOR**

Mg. JESÚS MANUEL GONZÁLES HERRERA

CHICLAYO – PERÚ

2015

## **DEDICATORIA**

A mi madre y hermana, por el apoyo que siempre me han brindado, su cariño incondicional y su comprensión en todo momento.

## **AGRADECIMIENTO**

Con profundo agradecimiento a mis docentes por compartir sus conocimientos, sabiduría y experiencia.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen .....	viii
Abstract .....	ix
Introducción .....	x
 <b>CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Planteamiento del problema .....	13
1.2. Formulación del problema .....	15
1.3. Antecedentes .....	16
 <b>CAPÍTULO II: OBJETIVOS</b>	
2.1. Objetivo general .....	19
2.2. Objetivos específicos .....	19
 <b>CAPÍTULO III: JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
3.1. Enfoque teórico .....	21
3.2. Enfoque práctico .....	21
 <b>CAPÍTULO IV: FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA</b>	
4.1. Marco teórico .....	23
4.1.1. El derecho de propiedad .....	23
4.1.1.1. Concepto .....	23
4.1.1.2. Teorías .....	25
4.1.1.2.1. Teoría de la ocupación .....	25
4.1.1.2.2. Teoría de la convención social .....	26
4.1.1.2.3. Teoría del trabajo .....	26
4.1.1.2.4. Teoría de la ley .....	27
4.1.1.2.5. Teoría de la función social .....	27
4.1.1.2.6. Posición personal .....	28
4.1.1.3. El derecho fundamental a la propiedad .....	28
4.1.1.3.1. Derechos fundamentales .....	28
4.1.1.3.2. El derecho fundamental a la propiedad .....	29
4.1.1.4. Características .....	33
4.1.1.4.1. Absoluto .....	33
4.1.1.4.2. Exclusivo .....	34
4.1.1.4.3. Perpetuo .....	35
4.1.1.4.4. Elasticidad .....	36

4.1.1.4.5. Plenitud .....	37
4.1.1.4.6. Autonomía o independencia .....	37
4.1.1.5. Funciones .....	38
4.1.1.5.1. Función social .....	38
4.1.1.5.2. Función económica .....	38
4.1.1.6. El derecho de propiedad en el derecho peruano .....	40
4.1.1.6.1. El derecho de propiedad en la legislación peruana .....	41
4.1.1.6.1.1. Constitución Política de 1993 .....	41
4.1.1.6.1.1.1. La Constitución como suprema norma jurídica .....	42
4.1.1.6.1.1.2. Concepto constitucional del derecho de propiedad .....	43
4.1.1.6.1.1.3. Contenido del derecho de propiedad en la Constitución Política .....	44
4.1.1.6.1.1.4. Límites del ejercicio de la propiedad .....	44
4.1.1.6.1.1.5. Sacrificio del derecho de propiedad en la Constitución Política .....	45
4.1.1.6.1.2. Código Civil .....	47
4.1.1.6.1.2.1. Definición de la propiedad .....	48
4.1.1.6.1.2.2. Facultades del propietario .....	48
4.1.1.6.1.2.3. Límites del ejercicio de la propiedad .....	51
4.1.1.6.2. El derecho de propiedad en la jurisprudencia peruana .....	53
4.1.1.6.2.1. Tribunal Constitucional .....	53
4.1.1.6.2.1.1. Concepto .....	53
4.1.1.6.2.1.2. Naturaleza jurídica .....	53
4.1.1.6.2.1.3. Doble dimensión .....	54
4.1.1.6.2.1.4. Función social .....	55
4.1.1.6.2.1.5. Seguridad jurídica y derecho de propiedad .....	56
4.1.1.6.2.1.6. Derecho de propiedad y expropiación .....	57
4.1.1.6.2.2. Corte Suprema de Justicia de la República .....	57
4.1.1.7. El derecho de propiedad en el derecho supranacional .....	58
4.1.1.7.1. Declaración Universal de los Derechos Humanos .....	58
4.1.1.7.2. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre .....	59
4.1.1.7.3. Convención Americana sobre Derechos Humanos .....	60
4.1.1.8. El derecho de propiedad en el derecho comparado .....	62
4.1.1.8.1. Constitución de Argentina de 1994 .....	62
4.1.1.8.2. Constitución de Bolivia de 2009 .....	63

4.1.1.8.3. Constitución de Brasil de 1988 .....	63
4.1.1.8.4. Constitución de Chile de 1980 .....	64
4.1.1.8.5. Constitución de Colombia de 1991 .....	65
4.1.1.8.6. Constitución de Ecuador de 2008 .....	66
4.1.1.8.7. Constitución de Paraguay de 1992 .....	67
4.1.1.8.8. Constitución de Uruguay de 1967 .....	67
4.1.1.8.9. Constitución de Venezuela de 1999 .....	68
4.1.2. El Principio de Fe Pública Registral .....	69
4.1.2.1. Los principios registrales .....	69
4.1.2.1.1. Definición .....	69
4.1.2.1.2. Importancia .....	71
4.1.2.1.3. Clasificación.....	71
4.1.2.2. El principio de fe pública registral .....	72
4.1.2.2.1. Definición .....	72
4.1.2.2.2. Fundamento .....	73
4.1.2.3. El principio de fe pública registral en el derecho peruano .....	73
4.1.2.3.1. El principio de fe pública registral en la legislación peruana .....	73
4.1.2.3.1.1. Código Civil .....	73
4.1.2.3.1.1.1. Adquisición de buena fe .....	74
4.1.2.3.1.1.2. Adquisición a título oneroso .....	76
4.1.2.3.1.1.3. Adquisición del titular registral ...	77
4.1.2.3.1.1.4. Inscripción del derecho a favor del adquirente .....	77
4.1.2.3.1.1.5. La existencia de vicios o defectos que no obren en los Registros Públicos .....	78
4.1.2.3.1.2. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos .....	83
4.1.2.3.2. El principio de fe pública registral en la jurisprudencia peruana .....	84
4.1.2.3.2.1. Corte Suprema de Justicia de la República .....	84
4.1.2.3.2.2. Tribunal Registral .....	88
4.1.2.4. El principio de fe pública registral en el derecho comparado .....	92
4.1.2.4.1. España .....	92
4.1.2.4.2. México .....	96
4.1.2.4.3. Puerto Rico .....	98
4.1.3. La Compatibilización del Derecho Constitucional a la Inviolabilidad de la Propiedad Privada y el Principio de Fe Pública Registral .....	100
4.1.3.1. Fundamentación .....	100
4.1.3.2. Causas .....	103
4.1.3.2.1. Errores notariales .....	103
4.1.3.2.2. Errores registrales .....	104

4.1.3.2.3. Errores judiciales .....	105
4.1.3.3. Propuesta de solución: la compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral .....	105
4.2. Marco conceptual .....	107
<b>CAPÍTULO V: METODOLOGÍA</b>	
5.1. Hipótesis .....	109
5.2. Variables .....	109
5.3. Metodología .....	110
5.3.1. Tipo de estudio .....	110
5.3.2. Diseño .....	110
5.4. Población y muestra .....	110
5.5. Método de investigación .....	111
5.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	111
5.7. Métodos de Análisis de datos .....	112
<b>CAPÍTULO VI: PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
6.1. Descripción .....	114
6.2. Discusión .....	121
6.3. Propuesta de Norma Legal .....	122
<b>CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
7.1. Conclusiones .....	125
7.2. Recomendaciones .....	126
<b>CAPÍTULO VIII: MATERIALES DE REFERENCIA</b>	
8.1. Referencias bibliográficas.....	129
Anexos .....	134

## RESUMEN

La presente investigación ha sido denominada “La Compatibilización del Derecho Constitucional a la Inviolabilidad de la Propiedad Privada y el Principio de Fe Pública Registral”.

Cuyo objetivo general es proponer una norma legal a manera de *lege ferenda* que armonice el interés del adquirente de un bien inmueble en base a la fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es inviolable por mandato constitucional.

Planteando la hipótesis que el principio de fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil Peruano debe ser interpretado bajo el contexto de la inviolabilidad de la propiedad consagrada en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado de 1993, generando la necesidad de una norma legal que precise que en aquellos casos en los cuales el verdadero propietario de un bien inmueble es despojado sobre la base de una situación registral nacida de falsificación de títulos, se generarán las siguientes consecuencias: i) la no generación de algún efecto en cuanto a la titularidad registral del adquirente, ii) la obligación de inmediata restitución de la propiedad a favor del verdadero propietario; y, iii) la previsión de mecanismos de resarcimiento al daño injusto sufrido por el adquirente de buena fe.

Utilizándose para la presente investigación, la técnica de análisis documental; y como instrumentos, fichas textuales y fichas resumen. Con lo cual se llegó a la conclusión, que será posible la convivencia o coexistencia entre el derecho fundamental a la propiedad y el principio de fe pública registral, siempre y cuando concurra el presupuesto básico para ello; esto es, que el titular registral ostente aquella condición sobre la base de un título válido, mas no producto de la comisión de actos sancionados penalmente como la falsificación de documentos o la suplantación de identidades; en cuyo caso, deberá preverse mecanismos de resarcimiento a favor del tercero quien adquirió válidamente según la publicidad registral, como sería mediante la incorporación de un seguro.

**Palabras clave:** Propiedad, fe pública registral, propietario, tercero registral, bienes inmuebles.



## ABSTRACT

The present investigation has been named “The compatibility of the Constitutional law to the Inviolability of the Private Property and the Principle of Public Faith registration”.

Whose general aim is proposes a legal norm by way of *lege ferenda* that harmonizes the interest of the buyer of a immovable property on the basis of the public faith registration but whose immediate transferor forged documents to appear as registrant and the interest of the real owner of the property, victim of the falsification of documents on the part of the immediate transferor, whose property is inviolable for constitutional mandate.

Raising the hypothesis which the principle of public faith registration foreseen in the article 2014 of the Peruvian Civil Code must be interpreted under the context of the inviolability of the property dedicated in the article 70 of the Political Constitution of the State of 1993, generating the need of a legal norm that specify that in those cases in which the real owner of a immovable property is taken off on the base of a situation registry born of falsification of titles, the following consequences will be generated: i) not generation of no effect as for the ownership registry of the buyer, ii) the obligation of immediate restitution of the property in favour of the real owner; and, iii) the foresight of mechanisms of indemnity to the unjust hurt suffered by the buyer of good faith.

Being in use for the present investigation, the technique of documentary analysis; and as instruments, textual cards and cards summarize. With which it was concluded, that it will be possible the living or coexistence between the fundamental right to property and the principle of public faith registration, provided that concurs the basic premise to this end; that is, the registrant holds that condition on the basis of a valid title, but not the product of the commission of criminally sanctioned acts all as document forgery or impersonation identity, in which case, in addition to compensation mechanisms provided for in the third person who acquired validly according to land registration, as would be, through the incorporation of insurance.

**Keywords:** Property, public faith registration, owner, third registration, immovable property.

## INTRODUCCIÓN

Los medios de comunicación en los últimos tiempos han expuestos de manera más frecuente casos en los cuales legítimos propietarios pierden el derecho de propiedad de sus bienes, principalmente inmuebles, sin haber intervenido en los actos jurídicos traslaticios de propiedad, y ello debido al incremento de prácticas delictivas de suplantación de identidad o falsificación de documentos que contienen precisamente el acto jurídico de transferencia.

Si bien aquel fenómeno es objeto legítimo de estudio por parte de las ciencias penales, lo cierto es que además de ser un hecho de implicancias criminales, reviste un gran impacto en la esfera del derecho civil, debido a que involucra o, mejor dicho, devela la fragilidad de las instituciones involucradas, como el derecho de propiedad, pero además, el uso distorsionado de figuras previstas para un fin loable, como el principio de fe pública registral.

El problema de investigación, según el contexto descrito, está configurado por el conflicto surgido entre dos intereses de las partes involucradas, esto es, por un lado, el interés del adquirente de un bien inmueble basado en la fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es reconocida por mandato constitucional como inviolable.

La importancia del problema escogido es incuestionable, pues involucra el derecho de propiedad, el cual no sólo es un derecho fundamental, sino además un derecho pilar del sistema jurídico patrimonial, por lo que cualquier situación de inseguridad o desconfianza en su tratamiento conlleva graves consecuencias no sólo jurídicas sino económicas y, con ello, el bienestar de la sociedad en su conjunto.

La hipótesis propuesta estará dirigida a superar aquella situación de conflicto entre los dos intereses en juego, y para cuyo efecto, basado en un sólido marco teórico, se procederá a exponer la tesis de una convivencia y equilibrio entre ambos derechos, siempre y cuando concurren determinadas condiciones, precisamente, a efectos de superar la distorsión generada por la concurrencia de conductas criminales (suplantación de identidades y falsificación de títulos).

Las implicancias prácticas de la viabilidad de la investigación resultan evidentes, pues están dirigidas a solucionar uno de los problemas que mayor temor genera en la sociedad, pero que

a su vez genera una fuerte sensación de impunidad, como es el despojo de la propiedad de los bienes, principalmente inmuebles, sin intervención alguna del legítimo propietario y sin que en forma inmediata se logre la restitución de la posesión del bien arrebatado, debido a la necesidad de discurrir por un largo y tedioso proceso judicial, a lo que se suma la inseguridad implícita en la obtención de un resultado favorable en sede jurisdiccional.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

## 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La falsificación de documentos (referido a la suplantación de identidad), la transferencia de la propiedad privada de bienes inmuebles sin que –como resulta obvio– haya intervenido el verdadero propietario del bien y el uso indebido de la fe pública registral, lamentablemente son noticias que aún son informadas a través de los medios de comunicación, pese a los esfuerzos para reducir el riesgo de que se produzcan tales actos irregulares, como la obligatoriedad del uso del Sistema de Verificación Biométrica de Huellas Dactilares (Decreto Supremo N° 017-2012-JUS), la herramienta digital “Alerta Registral” (Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP-SN), entre otros.

Ahora bien, al margen de los loables intentos por reducir el riesgo de que se produzcan tales reprochables actos irregulares, lo cierto es que la realidad nacional nos sigue ofreciendo tales casos, y frente a ello surgen diversas formas de enfocarlo, como una visión preventiva (lo que ha justificado medidas como las referidas en el párrafo precedente) hasta una visión sancionadora, esto es, aquella que procure tomar alguna medida frente al acto jurídico traslativo de la propiedad privada sin que haya intervenido el verdadero propietario.

Y es bajo este último enfoque que se suscita la situación problemática, pues ante la producción de actos jurídicos de transmisión de la propiedad inmueble basada en documentos falsificados que lograron la inscripción registral han surgido dos posiciones claramente definidas y antagónicas: la primera, que postula la protección del acto jurídico nulo por cuanto el adquirente basó la actuación en el principio de fe pública registral; y, la segunda, que propugna la no generación de algún efecto del acto jurídico nulo, aun cuando haya mediado una actuación registral diligente, por implicar una vulneración del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada.

El planteamiento de la primera posición es que sobre la base de la seguridad

jurídica del tráfico, el sistema jurídico protege a los terceros registrales de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, de conformidad con el artículo 2014 del Código Civil, no distinguiéndose, y por ende es irrelevante, la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuente con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela jurídica.

La presente postura encuentra justificación en la Casación N° 1845-2000-Junín (Fundamento de la primera ponencia. Tema N° 2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012); que señala “el artículo 2014 del Código Sustantivo, desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral según el cual se protege la adquisición de buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes. El fundamento del principio de la fe pública radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, en efecto, las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la actitud del registro deviene en propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca (...)”.

El planteamiento de la segunda posición es que la fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución Política del Estado reconoce el carácter inviolable de la propiedad, resultando incongruente la admisión del despojo de la propiedad a través de una falsificación. En este sentido, el artículo 2014 del Código Civil debe interpretarse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

La presente postura encuentra justificación (Fundamento de la segunda ponencia. Tema N° 2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012) en la interpretación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, cuyo texto señala: «“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”. En este sentido, la inviolabilidad a la que se hace referencia en la norma constitucional, trae consecuencia, que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, esto es, el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, además en concordancia con lo previsto en el inciso 16) del artículo 2 de la Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad a la propiedad, por ser este un derecho fundamental (...)».

En consecuencia, la presencia de dos posiciones evidentemente contrapuestas, plantea una situación problemática que debe ser superada; pues se está ante la prevalencia del carácter inviolable de la propiedad privada o ante la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial de bienes inmuebles.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cómo debería superarse la confrontación entre el interés del adquirente de un bien inmueble en base al principio de fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es inviolable?

### 1.3. ANTECEDENTES

La doctrina extranjera si ha efectuado estudios en torno al derecho de propiedad, definido como el derecho real por excelencia, con carácter de derecho fundamental, y el principio de fe pública registral, en mérito del cual se garantiza a la adquisición a título oneroso llevada a cabo sobre la base de la publicidad registral, destacando las obras de:

- Albaladejo, M. (2000). *Derecho Civil. Tomo I. Introducción y Parte General*. (15va ed.). Barcelona: Bosch.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (1988). *Curso de Derechos Reales, Tomo I. Propiedad y Posesión*. (1ra ed.). Madrid: Civitas.
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2003). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. (7ma ed.). Madrid: Tecnos.
- García García, J. M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I*. Madrid: Civitas.
- Manzano Solano, A. (1992). *Derecho Registral Inmobiliario. Tomo V*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Mariani de Vidal, M. (2004). *Derechos Reales. Tomo I*. (7ma ed.). Buenos Aires: Zavalia.
- Montes Penades, V. (1980). *La Propiedad Privada en el Sistema del Derecho Civil Contemporáneo*. Madrid: Civitas.
- Musto, N. J. (2000). *Derechos Reales. Tomo I*. Buenos Aires: Astrea.
- Pau Pedron, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas.

La doctrina nacional ofrece un panorama similar, según queda evidenciada mediante obras referidas a temas objeto de investigación (derecho de propiedad y principio de fe pública registral, ya delimitadas epistemológicamente) como los siguientes:

- Arias-Schreiber Pezet, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Cabrera Ydme, E. (2000). *El Procedimiento Registral en el Perú*. Lima: Palestra.
- Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.



- Gonzales Barrón, G. y otros. (2009). *El Derecho Civil Patrimonial en la Constitución*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Soria Alarcón, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra.
- Torres Vásquez, A. (2007). *Derechos Reales. Tomo I*. Lima: Idemsa.

Sin embargo, no existe un estudio profundo de la problemática que se suscita en el ámbito judicial, y que tornan en necesario su estudio a efectos de contribuir a la solución de la problemática.

# **CAPÍTULO II**

## **OBJETIVOS**

## **2.1. OBJETIVO GENERAL**

Proponer una norma legal a manera de *lege ferenda* que armonice el interés del adquirente de un bien inmueble en base a la fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es inviolable por mandato constitucional.

## **2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Caracterizar epistemológicamente el derecho de propiedad, abordando aspectos doctrinarios tales como origen, función, caracteres, entre otros, además del tratamiento normativo (Constitución Política del Estado y Código Civil) y jurisprudencial (fallos del Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de Justicia de la República).
- Caracterizar epistemológica, legislativa y jurisprudencialmente el principio de fe pública registral, a efectos de conocer su contenido, condiciones, efectos e importancia.
- Evidenciar las posiciones contradictorias en relación a la eficacia de actos jurídicos realizados sobre la base de falsificación de documentos.

**CAPÍTULO III**  
**JUSTIFICACIÓN DE LA**  
**INVESTIGACIÓN**

### **3.1. ENFOQUE TEÓRICO**

Por cuanto permitirá conocer a profundidad los antecedentes y regulación actual del derecho de propiedad, así como del principio de fe pública registral (regulación normativa, tendencia jurisprudencial, entre otros).

### **3.2. ENFOQUE PRÁCTICO**

Por cuanto posibilitará no sólo exponer el uso abusivo del principio de fe pública registral; sino principalmente proponer una norma legal que armonice tanto el referido principio registral y el carácter inviolable de la propiedad privada.

# **CAPÍTULO IV**

## **FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

## 4.1. MARCO TEÓRICO

### 4.1.1. El Derecho de Propiedad

#### 4.1.1.1. Concepto

El derecho de propiedad es el derecho real más completo. Dentro del régimen de propiedad privada concede al titular facultades de goce y disposición. La extensión de esas facultades que resultan de los valores de uso y de cambio hace que se califique a la propiedad como el derecho real por excelencia.

En el derecho romano la propiedad fue denominada *suma in re potestas*, concibiéndola como un derecho total por cuanto concedía los poderes amplios sobre la cosa (bien); es decir, los derechos de usar (*ius utendi*), de disfrutar (*ius fruendi*) de abusar (*ius abutendi*) y de reivindicar (*ius vindicandi*).

González Barrón (2005:489) por su parte, define la propiedad como «(...) un derecho subjetivo, lo cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. No hay, pues, relación de cooperación, sino una relación de atribución o pertenencia. (...) El artículo 923 C.C. habla de la propiedad como un “poder jurídico”, y no obstante la posible imprecisión terminológica del legislador, es evidente que está reconociendo la existencia de un derecho subjetivo».

Albadalejo (1975:134) señala que “la palabra propiedad se emplea en dos sentidos, uno impropio y otro riguroso (este último es el que nos interesa en particular).

La propiedad en el sentido impropio se refiere, en general, a los bienes y derechos patrimoniales. Cuando se habla entonces de propiedad, se alude a todos aquellos o a cualquiera de ellos. Así al decir, por ejemplo, que nuestro

ordenamiento jurídico reconoce la propiedad privada, o que existen delitos contra la propiedad, se expresa la idea de que están acogidos y protegidos, no sólo el derecho de propiedad rigurosamente hablando, sino también el usufructo, las servidumbres, la hipoteca, los créditos, etc.

La propiedad en el sentido riguroso se refiere a uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. En este sentido la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa, poder en cuya virtud ésta –en principio– queda sometida directa y totalmente (en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo.

El derecho de propiedad, entendido de un modo riguroso y desde una perspectiva tradicional, puede ser definido como el derecho real por excelencia, que otorga al titular la suma de poderes sobre el bien”.

Empero, el concepto puro y tradicional de la propiedad (derecho individual de usar, gozar y disponer de una cosa, de un modo exclusivo y absoluto), con el transcurrir de los años, la evolución de la sociedad y el crecimiento de los pueblos, ha sufrido variación, habiendo sido objeto de limitación las facultades, todo ello tendiente al beneficio social y no particular lo que ha traído como consecuencia que la propiedad hoy sea un derecho social y no individual como antaño.

Linares (2007:273) al respecto señala que “la propiedad crea una relación jurídico-real de profundo contenido económico y de utilidad para su titular y la sociedad, se exterioriza materialmente en la posesión, y es que es la estabilidad jurídica de ésta. La propiedad individual con trascendencia social es la moderna concepción de la propiedad, de extraordinaria dinamicidad en la gran esfera del derecho patrimonial-privado, junto al vigor del valor libertad en el acceso a la propiedad y su enajenación, lo que a su vez se fundamenta en los principios de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual. Esta argumentación contribuye a nuestro juicio, y de manera efectiva a la funcionalidad social de la propiedad. No puede haber función social de la



propiedad sin libertad, porque la función social fundada sólo en los intereses generales, sin libertad, es incompleta. En efecto, la propiedad en el concepto de poder jurídico, crea una relación jurídico-real con la categoría de derecho-deber, la que a su vez implica que sea ejercida en armonía con el interés social, dentro de los límites que la ley señala”.

#### **4.1.1.2. Teorías**

El fundamento del derecho de propiedad ha sido objeto de estudio, llegándose a estructurar una diversidad de teorías, las mismas que, según Linares (2007), son las siguientes:

##### **4.1.1.2.1. Teoría de la ocupación**

La presente teoría postula que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente, este hecho las convertía en propietarias. Esta teoría tiene la concepción histórica del origen de la propiedad y su legitimidad fundada en que la ocupación convertía en propietario al ocupante. Los críticos dicen que se trata de una teoría sin consistencia racional. Este planteamiento fue propugnado, entre otros, por Grocio, Puffendorff, quienes pertenecen a la Escuela del Derecho Natural. El segundo de los autores nombrados, decía que “no hay precepto alguno de derecho natural que preceptúe su reparto general de todos los bienes para signar como cosa propia a cada uno su parte –continúa el filósofo– Lo que hace la ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia de los hombres el examinar si deben apropiarse todas las cosas o solamente algunas, y las

deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante de modo que ninguno esté imposibilitado de podérselas apropiar” (Ferrer 2015:52).

#### **4.1.1.2.2. Teoría de la convención social**

La presente teoría, también denominada teoría del contrato social, postula que ni la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto, no generan la obligación en los demás individuos, para respetar el derecho de propiedad. Esta teoría, defendida, entre otros, por Kant, Rousseau, Wolff, explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional (Ferrer 2015:53).

#### **4.1.1.2.3. Teoría del trabajo**

La presente teoría plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

La teoría del trabajo, para legitimar los fundamentos del derecho de propiedad, surgió en el siglo XVII, propugnado entre otros, por los economistas Stuart, Smith, Locke, este último afirmaba que, el producto de nuestro esfuerzo por el trabajo es nuestro, y en consecuencia se produce la propiedad que también es nuestra.

La presente teoría es objeto de crítica en el sentido de que el trabajo no produce, sólo transforma (el trabajo por sí solo no puede otorgar la propiedad); es más, se dice que esta teoría no basta para explicar la propiedad, porque sólo confiere la posesión que se transforma en propiedad mediante el trabajo (Linares 2007:274).

#### **4.1.1.2.4. Teoría de la ley**

La presente teoría postula que el derecho de propiedad sólo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo. Esta teoría la advertimos como eficiente sólo en cuanto a la regulación positiva que requiere de la propiedad, que no deja de ser creación humana. Tiene estrecha vinculación con la teoría del contrato social, por cuanto es la ley la que regula cómo funcionan normativamente los actos de constitución de la propiedad y su intercambio. Entre sus defensores tenemos a Montesquieu, Robespierre, J. Bentham. Este último decía que, "(...) la ley no dice al hombre trabaja y yo te recompensaré, sino que le dice, trabaja, y los frutos de tu trabajo, es la recompensa natural y suficiente, que sin mí tú no podrías conservar, yo te aseguraré el goce de ellas, conteniendo la mano que quisiera quitártelos. Si la industria crea, la ley es la que conserva. Si en el primer momento se debe todo al trabajo, en el segundo y en todos los otros momentos todo se debe a la ley. No hay propiedad natural, y que ella es únicamente obra de la ley".

La crítica sobre esta teoría argumenta que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultando impotente para crearlo, no explica cuál es el derecho de propiedad ni cómo nació. El derecho de propiedad como todo derecho fundamental sería anterior y superior a la ley humana positiva (Ferrer 2015:54).

#### **4.1.1.2.5. Teoría de la función social**

La presente teoría ve en la propiedad no sólo derechos, sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado fuertemente con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y correlativamente la norma jurídica también le crea deberes, para que en el uso o la explotación del bien

participe la sociedad. Se debe entender por función social, a decir de Novoa Monreal, “como una fórmula de armonía que intenta concordar los intereses del individuo con los de la sociedad toda, impidiendo que el ejercicio del propietario pueda menoscabar o afectar en forma alguna el bien común” (Ferrer 2015:55).

#### **4.1.1.2.6. Posición personal**

Las teorías desarrolladas por la doctrina son de suma relevancia pues contribuyen a la estructuración de un concepto más sólido del derecho de propiedad. Linares (2007:274) al respecto señala “los planteamientos teóricos sobre la fundamentación del derecho de propiedad, unos con mayor solvencia que otros, contribuyen en los planos social, económico, jurídico y filosófico a enriquecer el instituto del derecho de propiedad y su fundamentación”.

En este contexto, es que a la luz de la evolución del instituto del derecho de propiedad, queda claro la adhesión por la teoría de la función social, pues el derecho de propiedad conlleva deberes y derechos, los mismos que a su vez constituyen límites en su ejercicio y que determinan la ampliación de su contenido. “La propiedad ónticamente es función social, no queda sino aceptar, que ella no sólo otorga derechos, sino impone deberes” (Linares 2007).

#### **4.1.1.3. El derecho fundamental a la propiedad**

##### **4.1.1.3.1. Derechos fundamentales**

Los derechos fundamentales, según Espinosa-Saldaña (1996), son “todos aquellos derechos públicos subjetivos inherentes a cada uno de nosotros en tanto seres humanos, derechos cuya vigencia es indispensable para asegurar una pacífica convivencia entre todas las personas (el denominado

carácter subjetivo de los derechos fundamentales), pero que al mismo tiempo se constituyen también en los principios o valores objetivos en que se sustenta todo el ordenamiento jurídico de un país (el llamado carácter objetivo de los derechos fundamentales)”.

Los Derechos Fundamentales, “en un sentido formal, es un derecho subjetivo garantizado en una Constitución normativa; en un sentido material, se hace preciso incorporar un elemento adicional, cual es la íntima vinculación de estos derechos a su reconocimiento universal e históricamente constante desde la aparición de las Constituciones, haciendo su presencia imprescindible en cualquier Constitución legítima” (Cruz 2001:110).

#### **4.1.1.3.2. El derecho fundamental a la propiedad**

Díez-Picazo (2003:448) al respecto sostiene: “La propiedad privada ha ocupado siempre –y sigue ocupando– un lugar central en el constitucionalismo, sencillamente porque entre los presupuestos en que éste se apoya está la idea según la cual la libertad no es posible sin la propiedad privada”.

Rey (2001:209) señala: “El derecho a la propiedad privada no sólo está intrínsecamente ligado a la libertad y, por tanto, al Estado de Derecho; también lo está al principio democrático, pues constituye un presupuesto del pluralismo político. Sin propiedad privada no puede haber democracia. Toda libertad es efímera si no existen los medios materiales para hacerla explícita y perseguible”.

La Corte Constitucional de Colombia (Sentencia N° T-506/92. Considerando A), en torno a la condición de derecho fundamental del derecho de propiedad ha señalado: *“El derecho de propiedad admite dos tipos de análisis: el primero de ellos tiene que ver con constatación fáctica de su*

*importancia social y el segundo con la determinación de su carácter jurídico de derecho fundamental. El primero es un análisis descriptivo, el segundo es un postulado político jurídico de orden constitucional.*

*En cuanto al análisis descriptivo es importante señalar lo siguiente: los principios y valores constitucionales no pueden ser totalmente comprendidos por fuera de la interpretación que hace de la propiedad un supuesto del sistema jurídico-político. La idea de dignidad humana, de trabajo, de solidaridad, de participación política, adquieren sentido cuando se relacionan con aquello que Madison llamaba la manzana de la discordia de la sociedad: la propiedad.*

*La propiedad es no solo determinante en la interpretación del derecho, sino que establece la diferencia entre una sociedad y otra, o entre los distintos sistemas jurídicos.*

*No es la propiedad, según esto, una institución puramente económica: está en el fondo de los agudos problemas humanos por eso se afirma con razón, que todas las inquietudes sociales que agitan hoy al mundo descansan sobre dos cuestiones fundamentales, a saber: la propiedad y el trabajo; y si no se regulan con prudencia y con justicia, todo se conmueve y perturba, la política, el derecho, la moral.*

*En cuanto al postulado jurídico acerca del carácter de fundamental, valen las siguientes consideraciones:*

*La protección de los derechos humanos ahora y siempre ha tenido como fundamento la vieja idea según la cual los hombres son libres e iguales. Estos postulados fueron definidos de manera explícita en la Declaración de los Derechos del Hombre de 1789. La consagración de estos derechos se extendió rápidamente por todo el mundo y durante algo más de un siglo fue el único parámetro para la defensa de los derechos humanos.*

*Sin embargo, las revoluciones sociales de principios de siglo pusieron en*

*evidencia la imposibilidad de lograr el pleno respeto de los derechos humanos sin el supuesto de cierta realidad en materia de derechos económicos y sociales. Fue la insuficiencia de los derechos de libertad, e igualdad entre los hombres, lo que hizo necesaria la introducción de los derechos económicos y sociales.*

*De manera general, puede afirmarse que los derechos de libertad e igualdad formal, o de primera generación, responden a un propósito liberal de no discriminación, mientras que los derechos económicos sociales y culturales, o de segunda generación responden a propósitos sociales de diferenciación. Los primeros igualan a los hombres en aquello que es necesario y los segundos los diferencian en aquello que es indispensable para la protección de los derechos de libertad, igualdad y demás conexos.*

*La diferencia de origen de estos dos tipos de derechos determina, de cierta manera, la distinta aplicación y efectividad de cada uno de ellos. De acuerdo con esto, por lo menos dos elementos de distinción pueden ser definidos.*

*1. Entre los derechos de libertad e igualdad formal y los derechos económicos, sociales y culturales, existe una relación de incidencia recíproca, de tal manera que el disfrute de los unos no es posible sin la garantía del ejercicio de los otros y viceversa. De aquí se deriva la idea, respaldada en las declaraciones de derechos humanos, según la cual no puede plantearse una diferencia entre ambos tipos de derecho desde el punto de vista de su importancia. Esta es la razón por la cual la diferencia entre derechos de libertad e igualdad formal y los derechos económicos, sociales y culturales ha perdido importancia en beneficio de la clasificación entre derechos fundamentales de aplicación directa y derechos fundamentales de aplicación indirecta por conexidad.*

*2. Los derechos que son fundamentales por aplicación directa e inmediata son todos aquellos derechos de libertad e igualdad formal y, además, ciertos derechos de igualdad material se relacionan con la vida y la dignidad humana. Su carácter de derechos de aplicación directa se deriva de su*

*naturaleza general válida en todos los casos.*

*Los derechos fundamentales que son aplicables de manera indirecta son aquellos derechos económicos, sociales o culturales, que se encuentran en una estrecha relación de conexidad con los derechos fundamentales de aplicación directa. Este tipo de aplicación es resultado de la necesidad de establecer una ponderación de las circunstancias de cada caso concreto y ello, a su vez, se deriva de su naturaleza de derechos que suponen un tratamiento desigual con el fin de lograr cierta igualdad material.*

*La propiedad es un derecho económico y social a la vez. En consecuencia, la posibilidad de considerarlo como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto. Sin embargo, esto no significa que tal definición pueda hacerse de manera arbitraria.*

*A la hora de definir el carácter de derecho fundamental de la propiedad en un caso concreto, el juez de tutela debe tener como criterio de referencia a la Constitución misma y no simplemente al conjunto de normas inferiores que definen sus condiciones de validez. Esto significa que, en su interpretación, el juez de tutela debe mirar el caso concreto bajo la óptica de los principios, valores y derechos constitucionales, de tal manera que ellos sean respetados.*

*Sólo en el evento en que ocurra una violación del derecho a la propiedad que conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida, a la dignidad y a la igualdad, la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental y, en consecuencia, procede la acción de tutela. Dicho en otros términos, la propiedad debe ser considerada como un derecho fundamental siempre que ella se encuentre vinculada de tal manera al mantenimiento de sus condiciones materiales de existencia, que su desconocimiento afecte el derecho a la igualdad y a llevar una vida digna”.*



#### **4.1.1.4. Características**

Las características más resaltantes del derecho de propiedad son: absoluto, exclusivo y perpetuo.

##### **4.1.1.4.1. Absoluto**

La propiedad es un derecho absoluto debido a que concede al titular todos los atributos sobre el bien. Consecuentemente puede usar, disfrutar y disponer del bien.

Linares (2007:274) al respecto señala que “este carácter de la propiedad emerge por ser un derecho completo o pleno al reunir en el titular todo el conjunto de poderes jurídicos, como le atribuye nuestra ley civil (artículo 923). Visualizamos este carácter bajo tres aspectos: 1. Por ser un derecho *erga omnes*; lo que quiere decir que el derecho de propiedad por su carácter absoluto (que es de los derechos reales), es oponible contra todos. 2. Por el *ius persecuendi*; toda vez que los derechos reales son persecutorios, tienen gran operatividad en los derechos reales de garantía. Persigue los bienes en donde y en poder de quien se encuentren. 3. Por recaer sobre bienes determinados; los derechos reales recaen siempre sobre bienes determinados, como la propiedad, la servidumbre, etc.”.

González Barrón (2005: 515-516) refiere que «(...) es la síntesis de todos los poderes sobre un bien y, por ello, es el derecho real de contenido más amplio. Según Wolff, éste es el “núcleo positivo” de la propiedad privada, en vista a que el titular puede proceder con el bien a su arbitrio, dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico. La propiedad comprende todas las facultades jurídicas posibles (absoluto), y por ello tiene la vocación de asumir todas las facultades que lo constriñen (elástico). Sin embargo, debemos estar precavidos para no identificar el carácter de “absolutez” con el de “ilimitación”. En efecto, la ley establece limitaciones al dominio por

motivaciones de interés social o de armonía con el bien común (art. 923 C.C.); pero aun contando todas estas limitaciones, el propietario goza del ámbito de poder más absoluto que el ordenamiento reconoce sobre los bienes; se trata de un derecho absoluto, pero limitado. Esto último se manifiesta a través de la invariabilidad del concepto, a pesar de las limitaciones o restricciones, por lo que no depende de circunstancias accidentales; en el caso de eliminarse la restricción, el derecho de propiedad se expande sobre ese poder ahora recuperado. Por esa misma razón la propiedad es un concepto unitario aplicable a todos los objetos».

El carácter absoluto del derecho de propiedad presenta ciertos aspectos que es menester aclararlos (Linares 2007).

- Como relativo, por la influencia del interés social y del orden público.
- Que no permite el abuso del derecho de propiedad (uso injusto de la propiedad), por las restricciones o limitaciones del derecho de propiedad, las que son reguladas por la Constitución y las leyes.
- Que jurídicamente nada, en el sentido estricto de la palabra, es absoluto; porque todo en el derecho como obra humana es relativo. Es más, porque los conceptos de las ciencias sociales, el derecho es parte de ellas, son siempre relativos.

#### **4.1.1.4.2. Exclusivo**

La exclusividad se trata del ejercicio de las facultades de uso, goce y disposición solamente por el titular y por ninguna otra persona. La exclusividad del derecho de propiedad impide que otro sin derecho pueda usar o disponer los bienes. En efecto, el carácter de exclusividad permite al titular excluir al extraño que pretenda ejercitar esos derechos.

Linares (2007:285) al respecto señala: “Se dice que la propiedad es de carácter excluyente, porque el que ejerce el derecho de propiedad excluye a

los demás de todas las facultades que la ley le confiere. Con otras palabras, no pueden ejercer dos personas el derecho de propiedad sobre un mismo bien; excepto en la copropiedad, en la cual hay propiedad en común por dos o más personas sobre un mismo bien, sin ejercer propiedad determinada sino indeterminada o por cuotas ideales. El carácter que nos ocupa también es conocido como exclusivo en razón de que jurídicamente no es admisible –como se ha dicho– la existencia de dos o más dueños sobre un mismo bien”.

Gonzáles Barrón (2005:515-516), por su parte, sostiene: «Como consecuencia del “ser” de la propiedad, las ventajas de un bien son reservadas a una sola persona. El propietario tiene un monopolio, sólo él tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece. Por tanto, dicho titular puede oponerse a la intromisión de cualquier tercero sobre su pertenencia, y para eso el ordenamiento le otorga los oportunos remedios de tutela, como es el caso típico de la acción reivindicatoria (art. 923 C.C.)».

#### **4.1.1.4.3. Perpetuo**

La perpetuidad es una característica que se origina a consecuencia del carácter absoluto de la propiedad; ya que esta no se extingue, no tiene limitación temporal, pues es imprescriptible dado que se mantiene durante la vida del titular y aun después de su muerte, en sus herederos.

Linares (2007:274) al respecto señala: «La propiedad se transmite de una persona a otra, por el fenómeno del intercambio y la dinamicidad patrimonial de los bienes, ya sea por sucesión universal o por actos *ínter vivos*. Aquí no nace un nuevo derecho tomando al sucesor o al adquirente, el derecho es el mismo, pues sólo ha cambiado de titular o como Mazeaud dice: “El derecho de propiedad subsiste, tan sólo cambia de titular del derecho de propiedad”. Por su parte Colín y Capitant, cuando se ocupan del carácter perpetuo de la

propiedad, expresan: “Que hemos añadido la característica de que el derecho de propiedad es perpetuo. Esto no significa que la propiedad de una cosa pertenezca siempre al mismo titular, pues, el propietario puede morir, entonces transmite su cosa a su heredero o a un legatario, y estos pueden enajenarla a favor de otro individuo. Pero el derecho en sí mismo no está destinado a extinguirse, más al contrario, se perpetúa al transmitirse”».

González Barrón (2005:517), por su parte, refiere: “Significa que la propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. Por eso se habla de que la propiedad es tendencialmente perpetua”.

El carácter de perpetuidad se sustenta en los siguientes aspectos: 1) El derecho de propiedad dura tanto como dura el bien. Se extingue únicamente cuando desaparece o perece totalmente el bien. 2) El derecho de propiedad es perpetuo porque no se extingue por el no uso. Sin embargo nuestra legislación civil contradictoriamente ha incluido el abandono como una de las causales de extinción de la propiedad (inciso 4, del artículo 968 del Código Civil). 3) No existe la prescripción extintiva contra la acción reivindicatoria que protege la propiedad (artículo 927 del Código Civil).

Finalmente, a fin de tener una visión amplia en este tema, se debe desarrollar los otros caracteres que la doctrina clásica ha asignado al derecho de propiedad y que son: elasticidad, plenitud y autonomía o independencia.

#### **4.1.1.4.4. Elasticidad**

La elasticidad es una consecuencia de la amplitud del dominio. Las desmembraciones y los recortes de la propiedad deben ser demostrados por quienes lo invoquen, presumiéndose por lo tanto que la propiedad está libre

de ellos. Resulta, por consiguiente, que la propiedad abarca y contiene en sí todos los poderes de uso, goce y disposición, salvo las restricciones impuestas por la ley. Cualquier elemento que restrinja este sentido esencial es de carácter temporal. Gracias a la elasticidad la propiedad recupera prontamente su amplitud inicial. Así, cuando un propietario entrega un bien en usufructo durante determinado tiempo la creación, supone la creación de una desmembración del dominio. La propiedad queda ciertamente limitada; pero se trata de una limitación temporal, pues una vez vencido el plazo se extingue y el dominio recupera su amplitud anterior, en forma similar a la de un elástico temporalmente extendido (Lafaille 1945:145-146).

#### **4.1.1.4.5. Plenitud**

La plenitud, según Arias-Schreiber (1998:143), “es entendido en cuanto al poder del sujeto de derecho sobre la generalidad del bien, de modo tal que alcanza todo lo útil que puede éste ofrecer”.

Albadalejo (1975:162) aclara que “pleno poder no quiere decir ilimitado. En efecto, el mismo ordenamiento jurídico impone límites al derecho de propiedad; es decir, establece unas fronteras más allá de las cuales no llega el señorío que se reconoce al titular sobre la cosa. Consecuentemente, señala el citado jurista, poder pleno es poder total, dentro de los límites que la ley concede sobre la cosa o, si se quiere, dentro de los límites máximos que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas”.

#### **4.1.1.4.6. Autonomía o independencia**

La autonomía o independencia significa que una vez surgido el derecho de propiedad su existencia no depende de ningún otro derecho del cual derive, a diferencia de los demás derechos reales que presuponen la previa situación de dominio en otra persona. En síntesis, se trata de un derecho de

carácter principal y no accesorio (Linares 2007:275).

#### **4.1.1.5. Funciones**

##### **4.1.1.5.1. Función social**

Martin (1964), citado por Carretero (1994:124), sostiene que “La función social del derecho y de los bienes sobre los que recae, es un criterio delimitador del contenido del derecho de la propiedad y una directriz para el surgimiento de los deberes legales del propietario.

El derecho de propiedad es un derecho expuesto siempre a su sacrificio en aras de la utilidad pública o el interés social. El derecho de propiedad puede decaer, lo que no ocurre con otros”. En toda época histórica, ha existido la contraposición de diversos intereses. En una época de crisis se acrecientan.

Vallet (1991), citado por Carretero (1994:125), refiere que “Para el individualismo, el Estado debe respetar totalmente el derecho de propiedad, reconociéndole un carácter absoluto.

Para el socialismo, las medidas estatales restrictivas de la propiedad no deben tener límite alguno basado en este derecho”.

##### **4.1.1.5.2. Función económica**

Pérez Velasco (s.f.:1), sostiene que: «Para la Economía, la Propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos. Pero avanzando en la conceptualización de la Propiedad, podemos señalar que los derechos básicos de propiedad consisten, en primer término, en la facultad de usar y explotar un bien, y al mismo tiempo, de impedir a otros el uso y explotación

de ese mismo bien –lo cual en Economía se denomina “exclusión”–; y en segundo lugar, en la “internalización” de los efectos positivos y negativos que el uso o la explotación del bien generen».

Pérez Velasco (s.f.:1-2) continúa: “Para comprender estos conceptos y su importancia, citaremos un ejemplo planteado por Richard Posner acerca de la función económica de la propiedad. Señala Posner que si en un país se abolieran súbitamente los derechos de propiedad, un agricultor seguiría sembrando, por ejemplo, maíz, para su consumo personal, pero si todo el maíz maduro fuera tomado por su vecino que es más fuerte que el agricultor, este último no tendría la posibilidad de recurrir a ningún remedio legal para solucionar el problema suscitado, ya que ahora el agricultor no sería propietario de la tierra que cultiva ni del maíz que sembró, por lo que evidentemente se implantaría la ley del más fuerte y el vecino se impondría al agricultor. Pero el efecto principal que generaría esta situación es que el agricultor decidirá abandonar su actividad y –según lo que afirma Posner– finalmente aquella sociedad regresaría a una vida semejante a la del Paleolítico, es decir, caracterizada por la caza y la recolección como medios de subsistencia, pues sin derechos de propiedad no existiría ningún incentivo para incurrir en costos de inversión en tiempo, trabajo e insumos, porque no habría ninguna recompensa razonablemente asegurada para tal acción; toda vez que en el ejemplo planteado, el agricultor ya no tendría la posibilidad de exclusión sobre el maíz que ha sembrado”.

Gracias al ejemplo de Posner podemos apreciar la importancia de la propiedad, pues si ésta no existiera, no tendríamos la facultad de excluir a los demás en el uso y aprovechamiento de nuestros bienes y tampoco tendríamos la posibilidad de internalizar los beneficios que éstos generan, por lo que el resultado sería la eliminación de incentivos para la producción, lo cual redundaría en un perjuicio que afectaría a toda la sociedad (Pérez Velasco, s.f.:2).

Pérez Velasco (s.f.:3), refiere que: «Desde un punto de vista económico, la titularidad de los derechos de propiedad brinda adicionalmente dos importantes ventajas:

**a) Incentiva el trabajo y la inversión:** Cuando el coste de los bienes es cero las personas no necesitan obtener dinero con el cual pagar por lo que consumen, lo que permite advertir que la propiedad incentiva al ser humano racional a producir la mayor cantidad de riqueza que su capacidad le permita generar, pues de esa manera logramos adquirir y consumir mayores bienes y servicios, satisfaciendo un mayor porcentaje de nuestras necesidades y;

**b) Reduce la sobreexplotación de los recursos existentes:** Este fenómeno ha sido denominado por Garret Hardin como la “Tragedia de los Bienes Comunes” y sostiene que la propiedad común genera que los individuos usen los bienes escasos como si fueran infinitos. Esta Teoría sostiene que una política de “bienes comunes” o de propiedad colectiva, incentiva la sobreexplotación de los recursos naturales; en cambio, la propiedad privada genera el “control social” de los recursos. Ergo, las formas que utiliza el Estado para evitar la sobreexplotación de los recursos, son la definición de los derechos de propiedad –tanto pública como privada– y la regulación de las actividades económicas que pongan en peligro el agotamiento de los bienes finitos. Ejemplos de regulación son las vedas de pesca, temporadas de caza, y en algunos casos, la fijación de tarifas».

#### **4.1.1.6. El derecho de propiedad en el derecho peruano**

El sistema jurídico peruano regula el derecho de propiedad, tanto a nivel legislativo, a través de la Constitución Política de 1993 y el Código Civil de



1984; y a nivel jurisprudencial, destacando los lineamientos fijados por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de Justicia de la República.

A continuación una breve referencia al tratamiento normativo y jurisprudencial del derecho de propiedad en el derecho peruano.

#### **4.1.1.6.1. El derecho de propiedad en la legislación peruana**

El derecho de propiedad se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico peruano a través de dos principales textos legales: la Constitución Política de 1993 y el Código Civil de 1984.

##### **4.1.1.6.1.1. Constitución Política de 1993**

La Constitución Política del Perú de 1993, texto normativo que inspira a todo el sistema jurídico, regula el derecho de propiedad en el artículo 2 inciso 16 y principalmente en el artículo 70.

- El artículo 2 inciso 16 señala *“Toda persona tiene derecho: 16) A la propiedad y a la herencia”*.
- El artículo 70, establece que *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”*.

El estudio de la norma constitucional se efectuará sobre la base de los siguientes aspectos: 1) La Constitución como suprema norma jurídica, a

efectos de reiterar su relevancia dentro del sistema jurídico. 2) Concepto constitucional del derecho de propiedad, desde un punto de vista dogmático. 3) Contenido del derecho de propiedad en la Constitución Política. 4) Límites del ejercicio de la propiedad. 5) Sacrificio del derecho de propiedad en la Constitución Política.

#### **4.1.1.6.1.1.1. La Constitución como suprema norma jurídica**

En estricto, toda norma que quiera llamarse realmente Constitución debe ser concebida como un instrumento jurídico dirigido a limitar efectivamente el ejercicio del poder, en particular del poder político. Esta finalidad puede alcanzarse a través de dos medios. El primero es evitando la concentración del poder político en un solo detentador y, por tanto, previendo facultades a órganos constitucionales distintos, como pueden ser el Legislativo, el Ejecutivo y el Judicial (la constitucionalmente conocida “división de poderes”). El segundo es reconociendo y garantizando a través de una lista cerrada o abierta, los derechos de la persona en cuanto persona (Díez-Picazo 2000:221).

Castillo (2005:4-5) señala: «Pero esta finalidad intrínseca a toda Constitución verdaderamente tal, no podría ser posible si el texto constitucional no es considerado como un texto normativo; es decir, si es considerado como una simple declaración, sin que genere una necesaria y efectiva vinculación a sus destinatarios, particularmente al mismo poder político en sus distintas manifestaciones, ejecutiva, legislativa o judicial. A su vez, sólo podrá considerarse que la Constitución genera efectiva vinculación a sus destinatarios si se le concibe como norma fundamental, esto es, si se le coloca como fundamento de todo el ordenamiento jurídico.

La Constitución debe ser considerada como norma fundamental, como norma primera, que funciona como base sobre la cual descansa todo el restante ordenamiento jurídico, de modo que inspire el concreto contenido

de éste, a la vez que define su validez jurídica en tanto se ajuste o no a todas las disposiciones de la norma constitucional. En este contexto el Tribunal Constitucional (STC EXP. N° 0976–2001–AA/TC. Fundamento 5) ha señalado que “(...) *los derechos constitucionales informan y se irradian por todos los sectores del ordenamiento jurídico (...)*”, agregando (STC EXP. N° 2209–2002–AA/TC. Fundamento 7): “(...) *la Constitución es la norma suprema del ordenamiento jurídico-estatal y, como tal, la validez de todos los actos y normas expedidos por los poderes públicos depende de su conformidad con ella*”.

Si no se coloca la Constitución en la mencionada posición fundamental, entonces se abre la posibilidad que tanto el Parlamento como la Administración pública, e incluso el mismo aparato Judicial, puedan actuar cualquiera de sus facultades de manera contraria a las exigencias constitucionales, de modo que queden habilitados para contradecir la norma constitucional. Si esto ocurriera, evidentemente, se vaciaría de contenido y se desnaturizaría a la Constitución en la medida que la finalidad de limitar el poder político se hace inalcanzable. En estos casos, sólo formalmente se puede estar ante una Constitución, pero en ningún caso materialmente».

#### **4.1.1.6.1.1.2. Concepto constitucional del derecho de propiedad**

Montes (1980:240) señala que: La propiedad se presenta, en nuestra Constitución como el sustento del poder de control o gestión de los aprovechamientos de que es susceptible un determinado bien.

El concepto constitucional de la propiedad es normalmente más extenso que el civil, abarcando usualmente todos los derechos patrimoniales privados. Pero incluyendo el factor social en el propio concepto de propiedad.

La atribución del poder del propietario es diferente en el sistema civil y en el constitucional; en el primero la propiedad es expresión de un derecho de

libertad y, en consecuencia, de la autonomía de la voluntad; en el segundo – propiedad constitucional– se concibe también como instrumento para satisfacer intereses superiores.

#### **4.1.1.6.1.1.3. Contenido del derecho de propiedad en la Constitución Política**

González Barrón (2005:518), al respecto señala: «El artículo 2, inciso 16 de la Constitución, debe concordarse con el artículo 70, en el que se ratifica que la propiedad en su vertiente constitucional es un derecho de libertad, de “no-interferencia” en la terminología de Peces-Barba. En efecto, la Constitución no define el derecho de propiedad, pero sí indica que es “inviolable” (art. 70), lo cual es una clara muestra de la garantía que el Estado ofrece al ciudadano; por lo que estamos claramente en presencia de un “derecho-libertad”».

En consecuencia, la propiedad es un derecho subjetivo, lo que implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien; mientras tanto, los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho (González Barrón 2009:12).

#### **4.1.1.6.1.1.4. Límites del ejercicio de la propiedad**

“Si bien la propiedad privada es un derecho individual y esencial para la persona, no es un derecho cuyo ejercicio quede a la absoluta discreción del propietario. La Constitución dice que se ejerce bajo dos parámetros:

- **En armonía con el bien común**, lo que quiere decir que la propiedad no es una institución puramente individualista sino que también tiene un contenido social y de compromiso. En realidad, el concepto más preciso

y adecuado era el de interés social. Se prefirió éste del bien común, que es de dimensiones más amplias, pero también más subjetivas.

- **Se ejercita dentro de los límites de la ley**, es decir, que la ley puede imponer regulaciones al ejercicio del derecho de propiedad para armonizarlo con los intereses generales de la sociedad” Bernaldes (1999:381).

#### **4.1.1.6.1.1.5. Sacrificio del derecho de propiedad en la Constitución Política**

El derecho de la propiedad, si bien es un derecho subjetivo, puede ser sacrificado en cualquier momento. Este sacrificio se produce a través de la expropiación, conforme lo señala la Constitución (artículo 70) y lo establecido por el Tribunal Constitucional.

Al respecto el Tribunal Constitucional ha señalado: *“(..). Como cualquier derecho fundamental, el de propiedad no es un derecho absoluto, pues se encuentra limitado por disposiciones constitucionales expresas o por delimitaciones tácitas. 3. Sin embargo, la privación de la propiedad, como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria del Estado, no constituye un supuesto de limitación del derecho, sino de sacrificio del mismo. La diferencia es muy importante, ya que, a diferencia de lo que es propio de un supuesto de limitación o regulación del derecho de propiedad, que no es indemnizable, el efecto inmediato del ejercicio de la potestad expropiatoria es afectar el núcleo dominical de la propiedad, por lo que, de conformidad con el artículo 70° de la Constitución, su eficacia está condicionada al pago previo, en efectivo, de la indemnización correspondiente”.* (STC EXP. N° 0031-2004-AI/TC. Fundamento 2 y 3).

La expropiación, según el Tribunal Constitucional *“(..). consiste en una potestad que se concretiza en un acto de derecho público por el cual el Estado priva coactivamente a un particular, o a un grupo de ellos, de la*

*titularidad de un determinado bien. Para ello, es preciso que el Poder Legislativo lo declare, mediante ley, y sobre la base de la existencia de una causa real y apremiante de seguridad nacional o necesidad pública”. (STC EXP. N° 0031-2004-AI/TC. Fundamento 5).*

Guzmán (2001:356) respecto de la expropiación, señala que “(...) parece ser un claro mecanismo a través del cual típicos fines colectivos (necesidad pública, seguridad nacional, interés general) desplazan a un derecho fundamental, como el de propiedad”.

La expropiación requiere la concurrencia de determinadas exigencias, conforme lo señala el Tribunal Constitucional (STC EXP. N° 0031-2004-AI/TC. Fundamento 6), sobre la base de la interpretación literal de la Constitución Política y que a continuación se señalan:

*a) Debe obedecer a exigencias de “seguridad nacional” o “necesidad pública”.*

Avendaño (2005:919) señala que: “La seguridad nacional es aquello que responde a la preservación de la nación; por ejemplo, en el caso de un conflicto armado se expropián tierras para la construcción de un cuartel.

La necesidad pública alude a lo que es indispensable, a lo que el interés público requiere; por ejemplo, la expropiación de predios para construir un hospital”.

*b) Está sujeto a una reserva de ley absoluta, es decir, debe declararse mediante una ley expedida por el Congreso de la República.*

El propietario expropiado no puede discutir la expropiación misma si esta se declaró conforme a ley. Pero si la expropiación es arbitraria, el expropiado tiene expedita la acción de amparo en defensa de su derecho de propiedad (Avendaño 2005:920).

*c) Supone la obligación del Estado de pagar, en efectivo, la indemnización*

*justipreciada que compense el precio del bien materia de expropiación.*

Debe haber una indemnización justipreciada que incluya la compensación por el eventual perjuicio. Esta indemnización no puede referirse solamente a una tasación del bien a expropiar; tiene que tomar en cuenta el daño adicional que se hace al propietario al privarlo de su propiedad.

La indemnización debe ser pagada previamente a la toma de posesión del bien expropiado. De esta manera se impide que se demore el pago o que no se haga indefinidamente. Si no hay pago realizado, la expropiación será obviamente inválida.

La tasación del bien puede ser contestada en juicio por el propietario, según la parte final del artículo. Este es un derecho que no se tuvo por leyes y normas constitucionales anteriores y que nos parece adecuado para evitar situaciones de abuso por parte del Estado (Bernaes 1997:383).

#### **4.1.1.6.1.2. Código Civil**

El Código Civil, de conformidad con la tendencia moderna y a diferencia del Código Civil de 1936, regula el derecho de propiedad en su artículo 923; a través del siguiente texto: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

A continuación se procederá a efectuar un estudio detallado del texto de la norma civil, la misma que se efectuará sobre la base de tres aspectos: 1) definición de la propiedad; 2) facultades del propietario; y 3) límites del ejercicio de la propiedad.

#### **4.1.1.6.1.2.1. Definición de la propiedad**

El texto del artículo 923 del Código Civil, refleja mejor el concepto de la propiedad actual al establecer que se trata de un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos o facultades a favor del titular de dicho poder.

La norma *sub examine* evidencia una vez más la filosofía humanista del Código Civil, pues la noción de poder jurídico del dueño sobre el bien constituye la reiteración del concepto de que los bienes no son sino instrumentos al servicio de la persona. Sin embargo, dicho poder jurídico no es ilimitado.

#### **4.1.1.6.1.2.2. Facultades del propietario**

El texto de la norma señala los atributos o facultades de las cuales está investido el propietario, como son usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*).

En efecto, el análisis de la presente norma permite advertir los atributos o facultades del dueño: uso, disfrute, disposición y reivindicación.

El **derecho de uso** concede la facultad al propietario de utilizar el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Esta facultad presupone, desde luego, el derecho a poseer o *ius possidendi*, pues es la manera como el propietario ejerce dicho atributo y sin la cual no puede beneficiarse del bien.

Cuadros (1988:234) sostiene que el derecho a la posesión es el derecho esencial de la propiedad, más que el derecho de usar. La posesión es el contenido económico de la propiedad la que quedaría vacía de esencia sin ella. Es fundamental la relación del titular con sus bienes, de la que nacerán los demás derechos y atribuciones. No podría el propietario usar, ni gozar de sus bienes si no los poseyese. Sostiene, además, que el ejercicio del uso o



el ejercicio del disfrute no son sino expresiones del ejercicio del derecho a la posesión.

En síntesis, se puede definir el derecho de usar un bien como servirse de él de acuerdo a su destino social y económico. El propietario tiene derecho de uso sin más limitaciones que las establecidas por la ley por razones de interés social.

El **derecho de disfrute**, según Linares (2007:284), es el atributo por el cual el propietario obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando el bien es consumible.

El derecho al disfrute es la facultad de obtener los rendimientos del bien. Es inherente al dominio el derecho a los frutos o productos del bien, según se trata de un bien fructífero o productivo. La percepción de los frutos está liberada a la voluntad del propietario pero igualmente constreñida por las limitaciones de orden público. No se podrá gozar un bien en contra de las normas de orden público y de las buenas costumbres, ni en contra del interés social. Los rendimientos habrán de ser los que normalmente suele ofrecer el bien; estos serán percibidos en la oportunidad que establecen las costumbres y la naturaleza de los frutos.

El derecho al disfrute puede ejercitarse directamente o por intermedio de un mediador posesorio. Cuando se ejercita directamente es el mismo propietario quien obtiene los rendimientos del bien; cuando se ejercita a través de un mediador posesorio, es éste el que percibe los frutos, como por ejemplo el usufructuario.

El **derecho de disposición**, según Linares (2007:285), es el atributo más caracterizado y típico de los atributos del dominio (dado que el uso y el goce son actos de administración), en virtud del cual el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito.

El derecho de disposición es el ejercicio del valor de cambio que los bienes pueden tener y sobre el cual sólo tiene derecho el propietario.

La facultad de disponer o enajenar es un derecho absolutamente privado del dueño. Sin embargo, existen actos jurídicos en los cuales se puede transmitir la facultad de enajenar, tal es el caso de los derechos reales de garantía, en los que se constituye un gravamen sobre un bien que puede o no entregarse al acreedor, trasmitiéndosele las potestades de enajenación. El acreedor sacará a la venta el bien prendado o hipotecado y obtendrá lo que sea vendido, precisamente porque al constituirse la garantía se transmitió la facultad de enajenación.

En cuanto al **derecho de reivindicación**, se debe señalar que el fenómeno jurídico de la reivindicación data de la muy tratada “acción” romana (*actio in rem*), que etimológicamente proviene de “rei” que es el genitivo de “res”, cosa, y de “vindicativo”, deriva del verbo *vindicare*, que a su vez significa vengar, vindicar, ganar la posesión en juicio, siendo así, la reivindicación tiene el significado jurídico de recuperar la cosa. La doctrina elaborada por Brenes (1963:65), explica que esta palabra de origen latino –lo reivindicativo– significa etimológicamente el reclamo de la cosa.

Planiol y Ripert (1942:304) definen la reivindicación como “(...) la acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de una cosa de la que pretende ser propietario”.

Puig (1972:290), por su parte, refiere que “(...) una de las facultades inherentes al dominio (propiedad) es lógicamente el *ius vindicandi* y el trasunto procesal de este derecho es la llamada acción [pretensión] reivindicatoria, que constituye la más eficaz y enérgica defensa de la propiedad y que está constituida por aquella pretensión por virtud de la cual el propietario de una cosa que se ve privado de la misma se dirige para recobrarla contra el que la está poseyendo o detentando sin pertenecerle – continúa el autor– esta acción [pretensión] de naturaleza real se dirige contra todo poseedor que carezca de título de dominio [propiedad], y no es

necesario que se determine nominalmente, bastando que se deduzca su carácter de la relación de hechos y fundamentos de derecho de la demanda”.

Entonces, se puede decir que la reivindicación constituye la defensa del contenido del derecho de propiedad. Es una pretensión que ejercita el propietario de un bien a quien se le ha privado de la posesión y la dirige contra la persona que posee dicho bien sin ser propietario.

#### **4.1.1.6.1.2.3. Límites del ejercicio de la propiedad**

El Código Civil prescribe que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Cabe aclarar que el Código Civil de 1984, al momento de su promulgación, se encontraba sometido a la Constitución Política de 1979; norma que había regulaba a la propiedad en armonía con el interés social. En consecuencia, resultaba lógico que dicha Constitución tuviese influencia en la redacción del actual código.

El texto legal plantea dos cuestiones a dilucidar: en primer lugar, ¿qué es el interés social?; y, en segundo lugar, ¿cuáles son los límites de la ley?

González Barrón (2005:506), respecto del interés social refiere que El art. 923 C.C. hace mención al concepto de interés social como límite en el ejercicio de derechos privados, en este caso, el de la propiedad. El Código regula una potestad estatal de imponer limitaciones al dominio cuando exista una causal justificante: el interés social (interés social - límite). Aquí ocurre algo análogo a la expropiación, ya que en ésta es necesaria una ley previa fundada en razones de utilidad o de interés público, en tanto estos conceptos programáticos constituyen la garantía otorgada por el Estado respecto a que la privación forzada del derecho de propiedad sólo funcionará en supuestos de relevante importancia social, eliminando la arbitrariedad o el abuso del poder.

La recepción del principio del ejercicio de la propiedad en armonía con el interés social implica la adopción de una posición no individualista, solucionándose los posibles conflictos que se pudieran presentar entre el interés egoísta del propietario y de la colectividad.

En cuanto a los límites de la ley, la norma reproducida en su parte *in fine* dispone que el ejercicio del poder jurídico debe sujetarse a los límites de la ley. La importancia de esta expresión es notoria pues gracias a ella las facultades de dueño se canalizan adecuadamente, inspiradas por razones de interés público, solidaridad y justicia social. A continuación algunos dispositivos legales recepcionados por la Constitución Política del Perú de 1993 y el vigente Código Civil vinculados con el presente aspecto:

- Artículo 70 de la Constitución, referido a que *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”*.
- Artículo 71 de la Constitución, señala que *“(...) los extranjeros, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley”*.
- Artículo 73 de la Constitución, prescribe que *“Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...)”*.
- Artículo 925 del Código Civil, referido a que *“Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico”*.

## **4.1.1.6.2. El derecho de propiedad en la jurisprudencia peruana**

### **4.1.1.6.2.1. Tribunal Constitucional**

A continuación, los más relevantes pronunciamientos del Tribunal Constitucional peruano en materia del derecho de propiedad.

#### **4.1.1.6.2.1.1. Concepto**

*“El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su parte, el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad”. (STC EXP. N° 1873-2007-PA/TC. Fundamento 3).*

#### **4.1.1.6.2.1.2. Naturaleza jurídica**

*«El derecho de propiedad “es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno”. Constitucionalmente, el derecho a la propiedad se encuentra reconocido no sólo como un derecho subjetivo, conforme a los incisos 8) y 16) del artículo 2°, sino también como una garantía institucional, conforme lo dispone el artículo 70°, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad». (STC EXP. N° 00005-2006-AI/TC.*

Fundamento 40).

#### **4.1.1.6.2.1.3. Doble dimensión**

*“La propiedad, como derecho fundamental, se encuentra prevista en el artículo 2°, incisos 8 y 16 de la Constitución. Dicho derecho, desde una perspectiva iusprivatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales.*

*Sin embargo, así entendido el derecho fundamental a la propiedad, parece atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual no se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no sólo a partir del artículo 2°, incisos 8 y 16, sino también a la luz del artículo 70° de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.*

*En efecto, desde la perspectiva constitucional, el derecho fundamental a la propiedad, como los demás derechos, posee un doble carácter: de derecho subjetivo y, a su vez, de institución objetiva valorativa. Es decir, en nuestra Constitución se reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo o individual, sino también como una institución objetiva portadora de valores y funciones.*

*Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente. Ello obliga, por un lado, a que el Estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley; y, por otro,*

*impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. La función social es, pues, consustancial al derecho de propiedad y su goce no puede ser realizado al margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional". (STC EXP. N° 0030-2004-AI/TC. Fundamento 11).*

#### **4.1.1.6.2.1.4. Función social**

*"78. Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial.*

*79. Esta función social explica la doble dimensión del derecho de propiedad y determina que, además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la Nación.*

*80. En consecuencia, el contenido esencial del derecho de propiedad no puede determinarse únicamente bajo la óptica de los intereses particulares, como lo enfocan los demandantes, sino que debe tomarse en cuenta, necesariamente, el derecho de propiedad en su dimensión de función social. No hay duda que las acciones que el Estado lleve a cabo respecto a los bienes que, siendo patrimonio de la Nación, son concedidos en dominio privado, se encuentran legitimadas cuando se justifican en la obligación de atender el bien común, que es la función social de la propiedad en sí misma". (STC EXP. N° 0048-2004-AI/TC. Fundamentos 78, 79 y 80).*

#### **4.1.1.6.2.1.5. Seguridad jurídica y derecho de propiedad**

*«Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquélla no sólo debe garantizar el mantenimiento del statu quo, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza. En efecto, el derecho constitucional a la propiedad tiene una incuestionable connotación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no sólo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2°, que agrupa a los principales derechos fundamentales, sino que en su artículo 70° establece que “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...). A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública (...)”. De este modo, el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Tal conclusión se ve reafirmada cuando en el título “Del Régimen Económico”, específicamente en el artículo 60° del texto constitucional, se dispone que “El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...)”. Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un*



*registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo». (STC EXP. N° 0016-2002-AI/TC. Fundamento 5).*

#### **4.1.1.6.2.1.6. Derecho de propiedad y expropiación**

*“Sin embargo, la privación de la propiedad, como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria del Estado, no constituye un supuesto de limitación del derecho, sino de sacrificio del mismo. La diferencia es muy importante, ya que, a diferencia de lo que es propio de un supuesto de limitación o regulación del derecho de propiedad, que no es indemnizable, el efecto inmediato del ejercicio de la potestad expropiatoria es afectar el núcleo dominical de la propiedad, por lo que, de conformidad con el artículo 70° de la Constitución, su eficacia está condicionada al pago previo, en efectivo, de la indemnización correspondiente”. (STC EXP. N° 0031-2004-AI/TC. Fundamento 3).*

#### **4.1.1.6.2.2. Corte Suprema de Justicia de la República**

La Corte Suprema de Justicia de la República, mediante el Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008-Lambayeque, expresó:

*“36.- Nuestro Código Civil en su artículo 923° señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Modernamente se defiende la propiedad como el señorío más pleno sobre una cosa. Dicho señorío comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa.*

37.- Conforme expresan los tratadistas, en las fuentes romanas no se encontraban definiciones de la propiedad, vocablo que proviene del término latino *proprietas*, que a su vez deriva de *proprium*, que significa lo que pertenece a una persona o es propio, por lo que partiendo de dicha idea, se puede decir que la propiedad es derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa.

El romanista español Juan Iglesias comenta que la propiedad es la señoría más general, en acto o en potencia sobre la cosa, por lo que como señoría que es, la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra: derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. En principio, la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño, y éste puede traerla, sin cortapisa alguna, a toda clase de destinaciones, dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino. Sin embargo, limitaciones de variada índole le son impuestas por la norma jurídica, para tutela de un interés público o privado, cuando no surgen de la existencia de vínculos o derechos concurrentes como son las servidumbres, prohibiciones de enajenar o de reivindicar, pertenencia de la cosa común (copropiedad), etc. Fuera de tales limitaciones, el propietario puede actuar libremente y tan pronto como desaparecen, la propiedad retorna automáticamente a su estado de plenitud, lo que otros pasan a denominar como la elasticidad de la propiedad". (Considerandos 36 y 37).

#### **4.1.1.7. El derecho de propiedad en el derecho supranacional**

##### **4.1.1.7.1. Declaración Universal de los Derechos Humanos**

Vargas (2010:121) al respecto señala: "En la Declaración Universal de los Derechos Humanos se define la propiedad como un derecho global que excluye la apropiación irrestricta de la tierra en perjuicio de la colectividad y

que, además, no puede ser absoluto, pues tiene la limitación del bien común. Es decir, contempla la idea de que todos se puedan beneficiar de la propiedad como idea fundamental, abriendo la posibilidad a distintas formas de uso y goce, y no solo a la propiedad individual”.

El derecho de propiedad se encuentra previsto en el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuyo texto establece:

*“1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.*

*2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”.*

#### **4.1.1.7.2. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre**

“En el Nuevo Mundo, la idea de que el reconocimiento de derechos inalienables a la naturaleza del hombre es un referente del bien común fue un elemento determinante para la elaboración de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (1948). En los países del continente primaba la concepción de que, de acuerdo con su naturaleza intrínseca, los derechos humanos no eran instituciones de origen estatal, por lo que necesariamente requerirían una tutela de carácter internacional, aunque fuera de forma subsidiaria.

El criterio de América sobre los derechos humanos se precisó en la Conferencia de Chapultepec sobre guerra y paz (1945), al proclamar la adhesión de las repúblicas americanas a los principios consagrados en el derecho internacional para salvaguardar los derechos esenciales del hombre. La Conferencia de Chapultepec estableció un comité jurídico encargado de elaborar el proyecto de declaración que se entregó acompañado de un informe, donde se precisaba el carácter de *minimum*, con el que debía ser considerada la Declaración. Las legislaciones de los

Estados Americanos podían reconocer otros derechos, suprimir algunas restricciones consignadas en el proyecto o atribuir a los derechos una extensión mayor. La Declaración no constituía una limitación al derecho interno ni un obstáculo para las instituciones que iban más allá de lo que ella misma recogía en su texto.

La Declaración Americana enuncia algunos derechos humanos, pero como se desprende de su mismo nombre, es aplicable a todos los derechos del hombre ya que emanan de la dignidad esencial de la persona. No cierra así la nómina de derechos, porque otros pueden surgir y desarrollarse en el proceso siempre abierto de evolución social.

El texto se compone de un preámbulo y una parte expositiva que expresa las razones por las que fue adoptada. En el articulado se enumera los derechos proclamados, y el artículo XXVIII fija los límites a los que estos se someten” (Vargas 2010:124-125).

El derecho de propiedad es regulado en el artículo XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, cuyo texto señala:

*“Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.*

#### **4.1.1.7.3. Convención Americana sobre Derechos Humanos**

«Los antecedentes de la Convención Americana sobre Derechos Humanos se remontan a la Conferencia Interamericana celebrada en 1945 en México, la cual encomendó al Comité Jurídico Interamericano la preparación de un proyecto de Declaración. Dicha idea fue retomada en la Quinta Reunión de Consulta de Ministros de Relaciones Exteriores, en Santiago de Chile en 1959, y decidió impulsar la preparación de una convención de derechos

humanos.

El proyecto elaborado por el Consejo Interamericano de Jurisconsultos fue sometido al Consejo de la OEA y sujeto a comentarios por parte de los Estados y de la Comisión Interamericana. En 1976 la Comisión presentó un nuevo proyecto de Convención. Con el fin de analizar los diferentes proyectos, la OEA convocó una Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos que se reunió en San José de Costa Rica el 22 de noviembre de 1966. El 21 de noviembre de 1967 se adoptó la Convención Interamericana de Derechos Humanos.

Según establece el primer párrafo de su preámbulo, la Convención Americana tiene como propósito “(...) *consolidar en este Continente, dentro del cuadro de las instituciones democráticas, un régimen de libertad personal y de justicia social fundado en el respeto de los derechos esenciales del hombre*”. En su parte primera establece la obligación de los Estados de respetar derechos y libertades en ella reconocidos así como su deber de adoptar las disposiciones de derecho interno que sean necesarias para hacer efectivo el goce de tales derechos. A continuación, la Convención define los derechos y libertades protegidos, principalmente los derechos civiles y políticos. Sin embargo, en lo que a derechos económicos, sociales y culturales se refiere, los Estados, en el momento de ratificar la Convención, se comprometieron a “(...) *adoptar providencias tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados*”. (Artículo 26).

En su segunda parte, la Convención Americana establece los medios de protección. Tales son la Comisión Interamericana de Derechos Humanos y

la Corte Interamericana de Derechos Humanos, a los que declara órganos competentes *“para conocer de los asuntos relacionados con el cumplimiento de los compromisos contraídos por los Estados partes de la Convención”*. Las funciones y facultades de la Comisión aparecen enunciadas en los artículos 41 a 43 y los artículos 44 a 51, establecen el procedimiento referido al régimen de peticiones individuales» (Vargas 2010:125-127).

El derecho de propiedad se encuentra previsto en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, cuyo texto establece:

*“1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.*

*2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.*

*3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”.*

#### **4.1.1.8. El derecho de propiedad en el derecho comparado**

##### **4.1.1.8.1. Constitución de Argentina de 1994**

**Artículo 14.-** *Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber: (...) de usar y disponer de su propiedad (...).*

**Artículo 17.-** *La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada (...). La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.*

#### **4.1.1.8.2. Constitución de Bolivia de 2009**

**Artículo 56.- I.** *Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social.*

**II.** *Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.*

**III.** *Se garantiza el derecho a la sucesión hereditaria.*

**Artículo 57.-** *La expropiación se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, calificada conforme con la ley y previa indemnización justa. La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión.*

#### **4.1.1.8.3. Constitución de Brasil de 1988**

**Artículo 5.-** *Todos son iguales ante la ley, sin distinción de cualquier naturaleza, garantizándose a los brasileños y a los extranjeros residentes en el País la inviolabilidad del derecho a la vida, a la libertad, a la igualdad, a la seguridad y a la prioridad, en los siguientes términos:*

**XXII** *se garantiza el derecho a la propiedad;*

**XXIII** *la propiedad privada atenderá su función social;*

*XXIV la ley establecerá el procedimiento para la expropiación por causa de necesidad o utilidad pública, o por interés social, mediante justa y previa indemnización en dinero, salvo los casos previstos en esta Constitución;*

*XXV en caso de inminente peligro público, la autoridad competente podrá usar la propiedad particular asegurándose al propietario indemnización posterior, si hubiese daño (...).*

#### **4.1.1.8.4. Constitución de Chile de 1980**

**Artículo 19.-** *La Constitución asegura a todas las personas:*

**23.** *La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deban pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. Lo anterior es sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución.*

*Una ley de quórum calificado y cuando así lo exija el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes;*

**24.** *El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.*

*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.*

*Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por*



*causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.*

*A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado.*

*La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión (...).*

#### **4.1.1.8.5. Constitución de Colombia de 1991**

**Artículo 34.-** *Se prohíben las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación.*

*No obstante, por sentencia judicial se declarará extinguido el dominio sobre bienes adquiridos en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social.*

**Artículo 58.-** *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es*

*inherente una función ecológica.*

*El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.*

*Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.*

**Artículo 59.-** *En caso de guerra y sólo para atender a sus requerimientos, la necesidad de una expropiación podrá ser decretada por el Gobierno Nacional sin previa indemnización.*

*En el expresado caso, la propiedad inmueble sólo podrá ser temporalmente ocupada, para atender a las necesidades de la guerra, o para destinar a ella sus productos.*

*El Estado será siempre responsable por las expropiaciones que el Gobierno haga por sí o por medio de sus agentes.*

#### **4.1.1.8.6. Constitución de Ecuador de 2008**

**Artículo 66.-** *Se reconoce y garantizará a las personas:*

**26.** *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*

**Artículo 321.-** *El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*

**Artículo 323.-** *Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.*

**Artículo 324.-** *El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal.*

#### **4.1.1.8.7. Constitución de Paraguay de 1992**

**Artículo 20.-** *(...) Quedan proscritas la pena de confiscación de bienes y la de destierro.*

**Artículo 109.-** *Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.*

*La propiedad privada es inviolable.*

*Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.*

#### **4.1.1.8.8. Constitución de Uruguay de 1967**

**Artículo 14.-** *No podrá imponerse la pena de confiscación de bienes por*

*razones de carácter político.*

**Artículo 32.-** *La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación.*

*Cuando se declare la expropiación por causa de necesidad o utilidad públicas, se indemnizará a los propietarios por los daños y perjuicios que sufrieron en razón de la duración del procedimiento expropiatorio, se consume o no la expropiación; incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda.*

**Artículo 231.-** *La ley dictada por mayoría absoluta del total de componentes de cada Cámara podrá disponer expropiaciones correspondientes a planes y programas de desarrollo económico, propuestas por el Poder Ejecutivo, mediante una justa indemnización y conforme a las normas del artículo 32.*

**Artículo 232.-** *Dicha indemnización podrá no ser previa, pero en ese caso la ley deberá establecer expresamente los recursos necesarios para asegurar su pago total en el término establecido, que nunca superará los diez años; la entidad expropiante no podrá tomar posesión del bien sin antes haber pagado efectivamente por lo menos la cuarta parte del total de la indemnización.*

*Los pequeños propietarios, cuyas características determinará la ley, recibirán siempre el total de la indemnización previamente a la toma de posesión del bien.*

#### **4.1.1.8.9. Constitución de Venezuela de 1999**

**Artículo 115.-** *Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene*

*derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.*

**Artículo 116.-** *No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.*

## **4.1.2. El Principio de Fe Pública Registral**

### **4.1.2.1. Los principios registrales**

#### **4.1.2.1.1. Definición**

Los principios registrales, según García (1988:533), son “(...) las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”.

González Martínez (2009:148), al estudiar el tema expresa: “No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en

exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos”.

Sanz Fernández, citado por Guevara (1993:17), define los principios registrales como “(...) las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo”.

Roca Sastre, citado por Guevara (1993:17), refiere que los principios registrales constituyen “(...) el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral”.

Lacruz y Sancho (1984:89) sostienen que los principios registrales son “aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las “ideas-fuerza”, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral”.

Carral y de Teresa (1970:241) manifiesta: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con el desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales”.

Delgado Scheelje (1998:20) sostiene que “(...) los principios registrales vienen a ser las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distingue o asemeja de otros, pero en nuestra opinión, también son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad

jurídica registral, esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. En tal sentido, los principios registrales en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica”.

En conclusión, los principios registrales son reglas esenciales que identifican a un determinado sistema registral.

#### **4.1.2.1.2. Importancia**

Los principios registrales son importantes desde dos planos, siguiendo a García (1988:533): i) en un primer plano, actúan mediatamente como directrices de las etapas del procedimiento registral que se inicia con la presentación del título y culmina, tras una calificación positiva, con su inscripción y consiguiente publicación de una determinada situación jurídica; y, ii) en otro plano, al actuar en forma inmediata como instrumentos para alcanzar el fin de la seguridad jurídica, lo hacen como efectos concretos de la cognoscibilidad general, que en tanto efecto material genérico de la publicidad jurídica registral, se especifica en dichos principios.

#### **4.1.2.1.3. Clasificación**

En lo que respecta a la clasificación de los principios registrales, cabe señalar que no existe una uniformidad de criterios, dado que se han esgrimido una diversidad de clasificaciones basadas en distintas razones. A continuación las clasificaciones elaboradas por algunos doctrinarios:

Lacruz y Sancho, citado por Cabrera (2000:75), distingue entre **Principios Registrales Formales (adjetivos o de procedimiento)**, como el tracto sucesivo, rogación, legalidad y especialidad; y, **Principios Registrales**

**Materiales (o sustantivos)**, como el de publicidad, legitimación, fe pública y prioridad.

Chico y Ortiz, citado por Cabrera (2000:75), clasifica en **principios previos a la inscripción** (rogación y legalidad), **principios simultáneos a la inscripción** (prioridad, especialidad y tracto sucesivo) y **principios posteriores a la inscripción** (legitimación y fe pública registral).

García (1988:538) diferencia en **principios que se refieren a los efectos de la inscripción** (inscripción, legitimación registral, inoponibilidad, fe pública registral, prioridad, usucapión “*secundum tabulas*” y delimitación de la usucapión “*contra tabulas*”) y **principios que se refieren a los requisitos de la inscripción** (rogación, voluntariedad de la inscripción, negocio causal, tracto sucesivo, legalidad y especialidad).

Soria (1997:65-75) advierte **principios considerando los efectos de la inscripción** como la publicidad, legitimidad, fe pública registral, oponibilidad, prioridad e impenetrabilidad y los **principios que se refieren a los requisitos para la práctica de la inscripción** como rogación, tracto sucesivo, legalidad, causalidad y especialidad.

Se puede deducir que el criterio esgrimido por García es el más completo por comprender la mayor cantidad de principios registrales.

#### **4.1.2.2. El principio de fe pública registral**

##### **4.1.2.2.1. Definición**

García (1988:227) sostiene que en virtud del principio de fe pública registral “(...) el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición *a non domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la Ley”.



El principio de fe pública registral es aquel principio que protege al tercero registral, que hubiere adquirido algún derecho de persona que en el Registro aparece como titular, lo protege no solo frente a la falta de titularidad del transmitente, sino frente a los vicios que puedan afectar a esa titularidad.

#### **4.1.2.2.2. Fundamento**

García (1988:533) señala que el fundamento del principio de fe pública registral radica en los siguientes aspectos: i) la confianza en la apariencia registral; ii) la ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero; iii) la inexactitud registral; y, iv) la adquisición inmobiliaria *a non domino*.

Guevara (1993:31), por su parte, considera que el fundamento del presente principio es la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los Registros.

#### **4.1.2.3. El principio de fe pública registral en el derecho peruano**

##### **4.1.2.3.1. El principio de fe pública registral en la legislación peruana**

###### **4.1.2.3.1.1. Código Civil**

El principio de fe pública registral se encuentra previsto en el artículo 2014, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313, publicada en El Peruano el 26 marzo 2015, cuyo texto señala:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que*

*no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

La interpretación de la disposición normativa permite establecer la siguiente norma-regla: aquella persona, natural o jurídica, que adquiere un derecho de buena fe, a título oneroso y que inscribe su derecho transferido por alguien que se publicita como titular del derecho según la publicidad registral, ostentará la situación jurídica de tercero registral, obteniendo protección jurídica a través de la inoponibilidad de cualquier vicio o defecto que no obre en Registros Públicos (asientos registrales y títulos archivados).

La norma-regla fijada permite identificar los siguientes requisitos para que se configure la figura del tercero registral: i) adquisición de buena fe, ii) adquisición a título oneroso; iii) adquisición del titular registral; iv) inscripción del derecho a favor del adquirente; y, v) la existencia de vicios o defectos que no obren en los Registros Públicos.

#### **4.1.2.3.1.1.1. Adquisición de buena fe**

La buena fe es el presupuesto primordial de la protección registral, dado que el tercero resulta protegido debido a que ha contratado confiando en el Registro. Por el contrario, el tercero que conoce de la inexactitud del Registro no consigue esta protección.

Al respecto Díez-Picazo y Gullón (2003:158) señalan: “(...) Si Ticio contrata con Cayo o realiza un negocio adquisitivo del dominio o de cualquier otro derecho, porque cree de acuerdo con el registro que Cayo es el verdadero titular, la protección de la fe pública y la seguridad de comercio jurídico pueden imponer que Ticio sea mantenido en su adquisición. En cambio si en el mismo supuesto Ticio sabe que el registro es inexacto y que Cayo no es el

verdadero titular, sino que lo es Sempronio y ello no obstante celebra el negocio con Cayo, no hay razón alguna para otorgarle especial protección. En virtud de su buena su negocio adquisitivo deberá ser un negocio ineficaz o de eficacia claudicante”.

La proyección de la buena fe –en el ámbito registral– genera dos aspectos:

- Desde el punto de vista negativo, la buena fe es el desconocimiento de la inexactitud registral.
- Desde el punto de vista positivo, la buena fe es la creencia que el transferente es titular del derecho y que puede transmitirlo.

En cuanto a quien debe de actuar de buena fe; es decir, si el transmitente o el adquirente, la citada norma expresa en forma clara que quien debe adquirir desconociendo la inexactitud registral debe ser el adquirente.

Por otro lado, cabe resaltar en qué momento deberá existir la buena fe por parte del adquirente; al respecto Cabrera (2000:75) plantea tres teorías: 1) la primera sostiene que la buena fe debe tenerse en el momento de la inscripción (Gómez Gómez, Sanz Fernández); 2) la segunda considera que la buena fe debe tenerse al momento de la tradición (Roca Sastre, Díez-Picazo); y, 3) la tercera postula que la buena fe debe tenerse en el momento de la celebración del negocio jurídico (Lacruz, García García).

El legislador nacional optó por la tercera teoría, tal y como lo expresa la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil del Libro Registros Públicos, publicada en El Peruano el 19 de julio de 1987, cuando señala que “(...) es *incuestionable que la buena fe del adquirente debe existir en el momento de la celebración del contrato mediante el cual adquiere el derecho, del cual se trate*”.

Pero *¿cuál ha sido la razón que ha motivado adoptar la referida posición?* Si bien la referida Exposición de Motivos no lo señala, García (1988:341) esgrime el siguiente argumento a favor de tal posición: “La buena fe, al ser

un hecho intelectual o de formación del conocimiento, ha de tenerse en el momento del otorgamiento del título, que es el momento en que aparece formada la voluntad del adquirente. La adquisición a non domino se produce, pues, a partir de la inscripción y en virtud del elemento de la inscripción. Pero la buena fe, al igual que el problema de la capacidad, de la existencia de la persona y de los vicios del negocio jurídico, hay que referirlo al momento en que se declara la voluntad en el título. Es esa razón y no otra de que la buena fe haya que referirla al momento del otorgamiento del título. No es pues porque la adquisición del derecho real se produzca con anterioridad, pues al ser adquisición a non domino la adquisición se produce a partir de la inscripción. No es tampoco, porque haya que referir la buena fe al momento de la tradición, pues si el momento de la inscripción no cuenta, tampoco ha de contar el momento de la tradición. Lo importante es el momento en que se forma la voluntad del adquirente”.

#### **4.1.2.3.1.1.2. Adquisición a título oneroso**

La adquisición a título oneroso por parte del adquirente se constituye en otro de los requisitos para el funcionamiento del principio de fe pública registral. Lo expresado exige que la transferencia del derecho debe ser resultado de un acto jurídico de prestaciones recíprocas.

El fundamento por el cual se protege al adquirente a título oneroso, se encuentra plasmado expresamente en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944 cuando indica que: *“(...) es preferible que el adquirente gratuito deje de percibir un lucro a que sufran quebranto económico aquellos que mediante legítimas prestaciones acrediten derecho sobre el patrimonio del transferente”* (Cabrera 2000:116).

De este modo quedan excluidas expresamente las transferencias a título gratuito (como por ejemplo la donación), por estimarse que el adquirente debe tener la misma protección que su transferente.

#### **4.1.2.3.1.1.3. Adquisición del titular registral**

El principio de fe pública registral despliega su eficacia protectora respecto del acto o derecho previamente inscrito, pues confiere protección a quien adquirió un derecho de una persona que, según el Registro, se encontraba legitimado para transmitirlo.

Por otro lado, en virtud de lo señalado, se debe indicar que no resulta beneficiado con la fe pública registral, y su consecuente condición de tercero registral, quien inmatricula un predio; es decir, la primera inscripción de dominio del inmueble, por cuanto en este caso no se cumple con el requisito de la previa inscripción del derecho adquirido. En igual condición se hallan quienes adquieren la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, accesión, etc.). Empero, esto no significa que aquellos adquirentes se ven desprotegidos registralmente, pues gozarán de toda la protección del sistema registral (Cabrera 2000:116).

#### **4.1.2.3.1.1.4. Inscripción del derecho a favor del adquirente**

El presente requisito se desprende del artículo 2014 del Código Civil cuando la citada norma expresa que el adquirente mantendrá su adquisición “(...) *una vez inscrito su derecho (...)*”.

Tal y como lo advierte Cabrera (2000:115) “(...) el principio de fe pública registral despliega sus efectos a favor del adquirente, únicamente cuando éste ha inscrito su derecho”. El adquirente sólo será tercero registral, cuando se halla cumplido la exigencia de haber inscrito a su favor el derecho proveniente del transferente *a non domino*.

#### **4.1.2.3.1.1.5. La existencia de vicios o defectos que no obren en los Registros Públicos**

El quinto y último requisito para la configuración de la categoría de tercero registral y el despliegue de la tutela que genera el principio de fe pública registral a favor del adquirente, es el desconocimiento de la inexactitud registral de aquel derecho adquirido, que actualmente abarca tanto los asientos registrales como los títulos archivados.

Sin embargo, el ámbito del desconocimiento de la inexactitud registral ha sido objeto de constante modificatoria, advirtiendo tres etapas: la primera, fijada por el texto original del Código Civil de 1984; la segunda, fijada por el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN; y, la tercera, fijada por la Ley N° 30313, modificatoria del Código Civil.

**En cuanto a la primera etapa**, el texto original del artículo 2014 del Código Civil de 1984 señalaba:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que **no consten en los registros públicos**.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (Subrayado propio).*

La interpretación del texto original del Código Civil dejaba sembrada la siguiente pregunta: *¿cuál es el significado de la frase “que no consten en los Registros Públicos”?* Al respecto surgió una amplia discusión, advirtiendo dos posiciones: por un lado se sostenía que el principio de fe pública registral otorgaba su protección en relación al contenido de los asientos de

inscripción, y por otro lado, se postulaba que aquella exigencia igualmente se extendía a los títulos archivados.

La jurisprudencia nacional, respecto a la discrepancia entre el asiento de inscripción y los títulos archivados, interpretaba el artículo 2014 del Código Civil, considerando que la buena fe del tercero debe extenderse al contenido de los títulos archivados (documentos que dieron mérito a los asientos registrales), siendo que en la práctica la publicidad y el correspondiente “estudio de títulos” se extiende a los asientos registrales y sus respectivos títulos archivados a fin de detectar posibles “inexactitudes registrales”.

Sin embargo, la doctrina nacional fue de una posición distinta, postulando que para verse beneficiado con la condición de tercero registral, el adquirente deberá basar su buena fe en el contenido de los asientos de inscripción, mas no de los títulos archivados.

La posición doctrinaria fue finalmente adoptada en el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN, no escapando a los cuestionamientos el hecho que mediante una norma de inferior jerarquía se aclare un aspecto previsto en una ley.

**En cuanto a la segunda etapa**, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN, señala:

*“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud **no consten en los asientos registrales**”.* (Subrayado propio).

El principal argumento para limitar el ámbito de desconocimiento de la inexactitud registral es el hecho que la autonomía del asiento registral se constituye en su principal sustento.

En efecto, citando a Aliaga (1997:94) «(...) el asiento registral –de inscripción o anotación– constituye la materialización natural de toda calificación positiva derivada del título, por lo que es allí donde consta la nueva situación jurídica publicitada de la titularidad registral del bien inmatriculado; por lo que no es exacto afirmar que el asiento es sólo “un resumen del título”, menos si se sostiene que el sistema peruano es uno de inscripción y no de transcripción (algunos hablan incluso de un sistema “encasillado”). En los Registros de Seguridad Jurídica el asiento tiene carácter documental público, al ser extendido por un funcionario público con las formalidades legales correspondientes y bajo su responsabilidad; el asiento no debe confundirse con la forma del acto jurídico (no prueba su existencia), sino que constituye su publicidad material (en otros sistemas como el español luego de su calificación e inscripción el título es devuelto al usuario); el asiento registral en cierta forma es superior y distinto al título que le diera mérito, por lo que la publicidad no se extiende “natural y automáticamente” a estos últimos, sino que ello se produce por una situación particular existente en nuestro país, donde los títulos se archivan simultáneamente con la extensión del asiento registral: situación actual que sirve para pensar que, si se tiene acceso a todos los documentos del Registro (libros, títulos archivados, índices, etc.), entonces la publicidad debe ser amplia y no debe limitarse al asiento registral; sin dejar de reconocer que algunas inscripciones se realizaron bajo esta premisa “remitiéndose” a todos los efectos al título archivado, opinamos ello se contradice con la naturaleza y fines del asiento registral; creemos que en las próximas modificaciones legislativas debe definirse este punto a favor de la autonomía del asiento, que permita –por sí mismo– ofrecer a los terceros la información y certeza necesaria, sin tener que recurrir a los títulos archivados, lo que permitiría agilizar y hacer menos oneroso el tráfico jurídico».



**En cuanto a la tercera etapa**, el actual texto del artículo 2014 del Código Civil, producto de la modificatoria introducida por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313, publicada en El Peruano el 26 marzo 2015, señala:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que **no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.***

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (Subrayado propio).*

El texto original del Código Civil dejaba abierta la posibilidad de interpretaciones diversas en relación al ámbito de extensión de la buena fe; pero el sistema registral limitó dicha extensión al asiento registral. Sin embargo, con la Ley N° 30313, ahora además debemos analizar los títulos archivados.

Al respecto Mendoza (2015:26-35párr.) comenta: «¿Cuáles son las implicancias actualmente de estudiar los títulos archivados en nuestro sistema registral? En principio debemos decir que la responsabilidad de la calificación del registrador para casos de responsabilidad civil ya no se le extiende. En los nuevos procesos en los cuales se alegue la fe pública registral (porque van a seguir dándose), cuando se le demande al registrador por una inadecuada inscripción, este simplemente va a alegar que es hecho de la propia víctima dado que esta debió ir al título archivado a verificar la patología.

Un segundo punto, con que se debe tener mucho cuidado en su interpretación, dado que aún podemos salvar en algo la lógica del sistema,

es el ámbito de análisis hasta que título archivado debe analizarse. Señalamos esto dado que consideramos que el legislador, y gran parte de la doctrina, han venido asumiendo que la diferencia entre el análisis del título archivado y el asiento registral sólo es de unos soles.

Esto no es así, dado que cualquier persona que haya hecho análisis de títulos sabrá que en estos contienen los más diversos instrumentos, y que la nulidad no necesariamente se verifica ahí mismo ¿O es que acaso en el título archivado las partes que realizaron el negocio van a indicar “este título es falsificado” o “este título ha sido en mérito a una suplantación”?

Dado que el asiento registral simplemente será informativo no importando lo señalado por el funcionario técnico en su calificación, para que un usuario tenga confianza que adquiere un bien tendrá que analizar todos los títulos archivados anteriores al mismo hasta el plazo de los 10 años anteriores para, en caso de patología, alegar el término prescriptorio.

Téngase en cuenta que dicho razonamiento reduce el ámbito de actuación del principio de legitimación del asiento registral (¿aún sigue vigente?), dado que en principio, más importante sería la ¿legitimación? que otorga el título archivado y esto irradia en los demás principios y garantías como en el denominado principio de oponibilidad. Es que acaso ahora vamos a hablar la oponibilidad del título archivado frente al asiento registral cuando exista alguna patología en el primero.

Ahora, se ha trasladado la carga del análisis del título del registrador en su calificación, al abogado (no todos son especialistas en registral) quién deberá realizar el estudio de títulos, el cual no le va a asegurar la titularidad necesariamente, y los costos de transacción se van a incrementar para el usuario. ¿Más costos y no existirá seguridad que la adquisición va a ser inimpugnable? ¿Esta es la solución de nuestro legislador?

Felizmente nuestro legislador no es un buen técnico al momento de redactar sus dispositivos normativos, lo cual nos permite cierto grado de

interpretación de acorde al sistema. Veamos: El tercero registral lo es respecto a la adquisición patológica en la que no es parte. Cuando se señala que se anule, rescinda, cancele o resuelva se refiere al negocio patológico y es respecto a estos “y sólo de estos” que deberá analizarse el título archivado “asientos registrales” y los títulos archivados que lo sustentan”.

Al ser una norma que restringe “priva” de derechos, no podemos ampliar su interpretación a otros supuestos, sino que debe ser lo más restrictiva posible.

¿Esta extrema norma era necesaria? Evidentemente que no. Los que desconocen el funcionamiento del sistema, o los que desean cambiar el mismo por intereses particulares (introducir el seguro de títulos quizá), han venido difundiendo que el problema es el artículo 2014 del Código Civil.

Desde diferentes posiciones se señaló que el principio de Fe Pública Registral no se aplicaba al Fraude Inmobiliario, y se verificó que dicho fraude no se originaba en el registro. Quizá esto debió entender el legislador, a fin de comprender a plenitud el sistema y no ir parchando “a ciegas” con posibles soluciones que al final perjudican al sistema registral existente».

En conclusión, se deja sentada la posición que la modificatoria del texto del Código Civil, en cuanto a la extensión de la publicidad registral a los títulos archivados, no resulta del todo correcta; pues ello conlleva un exceso de diligencia, que debe quedar circunscrita al asiento de inscripción en la medida que aquel es el fruto de la previa calificación del Registrador Público.

#### **4.1.2.3.1.2. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**

El principio de fe pública registral se encuentra previsto en el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los

Registros Públicos, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, cuyo texto señala:

*“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.*

La reciente modificatoria del artículo 2014 del Código Civil, por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313, ha generado el efecto de una derogatoria parcial del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en el extremo referido ámbito de desconocimiento de la inexactitud registral, dejándose de lado que la inexactitud no conste en los asientos, para ahora extenderse, además, a los títulos archivados.

#### **4.1.2.3.2. El principio de fe pública registral en la jurisprudencia peruana**

##### **4.1.2.3.2.1. Corte Suprema de Justicia de la República**

CASACIÓN N° 1208-2006-PIURA. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República ha señalado: *“El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá*

*mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho". (Considerando Sétimo).*

CASACIÓN N° 2199-06-LAMBAYEQUE. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *"El artículo 2014 se refiere a la publicidad registral, que sirve para llevar a conocimiento de la colectividad determinados hechos jurídicos, pero va más allá, pues protege al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso de quien en el registro aparece con facultad para otorgarlo, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante. La fe registral opera respecto de los datos registrados referentes a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inscritos y se establece una presunción iuris tantum a favor del tercero de buena fe, con el añadido que la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía de la inexactitud de la inscripción registral. Tercero en lenguaje jurídico es la persona que pueda desconocer un cambio no inscrito. Tercero es la persona que desconoce la discrepancia entre el asiento registral y la realidad. Tercero es la persona que no es sujeto del cambio real no transcrito en el registro, pero que ha adquirido derecho sobre la cosa por parte de quien aparece en el registro como titular, añadiéndole la ley, como requisito de validez, que se haya adquirido a título oneroso y de buena fe". (Considerando Quinto).*

CASACIÓN N° 2770-2006-LIMA. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República ha señalado: *"La existencia de una anotación preventiva, aun cuando no sea una inscripción registral, determina la*

*ausencia de buena fe. Las normas registrales no pueden ser aplicadas aisladamente, más aún cuando deben prevalecer los principios de publicidad y buena fe en garantía de los derechos válidamente adquiridos, más si se tiene en cuenta que el objeto de la inscripción registral es otorgar seguridad a los derechos de los contratantes y terceros, siempre con sujeción al principio de buena fe”. (Considerandos Octavo al Décimo Tercero).*

CASACIÓN N° 3452-06-LA LIBERTAD. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República ha señalado: *“El artículo 2014° del Código Civil establece con claridad que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registral, siendo que cuando el contratante advierte que el predio enajenado no pertenece solo a quien dispuso de él, aun cuando no sea el asiento por el que este último adquirió el dominio, queda destruida la buena fe, ya que tal causa consta en el Registro”. (Considerando Octavo).*

CASACIÓN N° 865-2007-CAJAMARCA. La Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *“Para enervar la buena fe del adquirente debe anotarse la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en los casos en que la parte demandada alegue ser propietaria del predio por prescripción”. (Considerando Séptimo).*

CASACIÓN N° 3047-2007-LIMA. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *“La buena fe registral es aquel en virtud del cual el tercero adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley. La fe registral designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercero. El aludido principio (de fe pública registral) persigue proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, sin embargo la búsqueda de seguridad en tal tráfico puede implicar un sacrificio de la seguridad del derecho, por ello*

*es que para morigerar (refrenar o contener) tal sacrificio el legislador ha dificultado el acceso al principio de buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos en la norma (artículo 2014° del Código Civil), la cual debe ser interpretada en forma restrictiva". (Considerando Octavo).*

CASACIÓN N° 1253-2001-LIMA. La Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *"(En los procesos de tercería excluyente de propiedad) No son aplicables los artículos 2013° y 2014° que regulan los principios de legitimación y fe pública registral, ni tampoco el de prioridad previsto en el artículo 2016°, sino el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil". (Considerando Décimo Octavo).*

CASACIÓN N° 3088-2006-LIMA. La Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República ha señalado: *"El artículo 2014° del Código Civil no le alcanza al demandante pues se encontraba a su alcance conocer de la ampliación del plazo de usufructo, en el entendido que en la buena de naturaleza objetiva, la protección al tercero no se basa en la buena fe que ha demostrado en su intervención contractual, pues en realidad la buena fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta". (Considerando Décimo Primero).*

CASACIÓN N° 3047-2007-LIMA. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *"Que al tercero civil, que no ha intervenido en la celebración de un determinado acto jurídico, no tiene por qué afectarle las consecuencias que se deriven de éste, conforme a lo previsto en el artículo 1363 del Código Civil y tiene para defenderse de los efectos de los contratos en los que no ha participado, los medios que le otorga el derecho común; que en cambio, es distinta la situación jurídica del tercero registral, aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el Registro con derecho a otorgarlo y que ha*

*procedido a inscribir su adquisición, pues ésta persona así constituida en tercero registral usará para defender su derecho, las normas de derecho registral, de prioridad, legitimación y de normas como la del artículo 2022 del citado código. Por tanto, en virtud de dicho principio, quedará protegido el derecho del tercer adquirente que confíe en el contenido del registro, no siéndole oponible cualquier prueba o declaración en contrario que se encuentre sustentada en la información registral, de lo cual se desprende que, aunque el acto del que emane su derecho sea declarado nulo, el tercero mantendrá su adquisición en compensación de buena fe".* (Considerando Décimo).

CASACIÓN N° 151-2007-PUNO. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: *«La buena fe es base de la contratación, siendo también sustento de la institución registral; conociéndose a esta disposición que revela los efectos de la buena fe como el "principio de la fe pública registral". Se debe señalar que quien contrata confiando en lo que resulta del Registro, contrató bajo la fe pública del Registro; y por tanto, ha de mantener su derecho adquirido así posteriormente se resuelva, rescinda o anule el de quien le otorgó dicho derecho, por causas que no aparecen del registro».* (Considerandos Noveno y Décimo).

#### **4.1.2.3.2.2. Tribunal Registral**

##### **Resolución N° 067-2004-SUNARP-TR-L de fecha 06 de febrero de 2004**

*"(...) según el principio de fe pública registral recogido por el artículo 2014 del Código Civil, el tercero que de buen fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.*



*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*

*Por su parte, el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación resolución o rescisión del acto que los origina no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.*

*9. Como se ha indicado en el punto 1 del análisis de la presente resolución, conforme a los asientos registrales, a la fecha de celebración e inscripción del contrato de arrendamiento, la propietaria del inmueble era la sociedad conyugal conformada por Julio Cesar Altamirano Cancharis y María Marina Guevara Llatas, no constando registrada la reserva de propiedad a favor de los vendedores o la circunstancia de que el contrato de compraventa se había resuelto por cuanto la causal sobreviniente (falta de pago) accedió al registro con posterioridad a la celebración e inscripción del mencionado contrato de arrendamiento.*

*10. En consecuencia, la inscripción del contrato de arrendamiento en el sientto D00001 de la Partida Electrónica 49059808 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima se encuentra protegida por el principio de fe pública registral, no pudiéndole afectar la posterior resolución del contrato de compraventa por el cual los compradores adquirieron su derecho de propiedad sobre el inmueble arrendado (...). (Considerandos Octavo, Noveno y Décimo).*

#### **Resolución N° 495-2012-SUNARP-TR-T de fecha 04 de julio de 2012**

*«El título 2010-23589 se refiere a la inmatriculación de áreas de la Comunidad Campesina de Santo Domingo de Olmos en virtud de actas de*

colindancia. El referido título llegó a inscribirse en su oportunidad; sin embargo, la denominada “área de controversia”, área cuyo dominio aún no estaba definido, no fue inscrita. Prueba de ello es que no obra en ninguna partida registral. Esto nos lleva a interrogarnos si un dato de esta naturaleza que obra en un título archivado pero no en la partida registral resulta oponible frente a terceros, o, lo que es lo mismo, si la publicidad registral emana sólo de las partidas registrales o también de los títulos archivados. Sobre este asunto, en innumerables oportunidades (ver por todas la Resolución N° 082-2003-SUNARP-TR-T) esta Sala ha incidido que la información registral (que genera la denominada buena fe objetiva) deriva de la publicidad de los asientos de inscripción y no de los títulos archivados. Esta posición resulta de efectuar un análisis funcional de la publicidad registral y del valor de los asientos como mecanismo de certeza y seguridad. En efecto, como afirma Pau Pedrón, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se la confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible o inoponible. No se pretende que sean los destinatarios de la publicidad registral quienes determinen qué y cómo debe publicitarse; ellos solo determinarán cuando hacerlo. Los privados, al contratar, no deberán hacer un re-examen de la inscripción (y evidentemente del título correspondiente), pues implicaría realizar la misma tarea que el Estado ya realizó a través del Registrador, reduciéndose sensiblemente el valor de las inscripciones como mecanismo de publicidad y de oponibilidad. Obviamente, si las inscripciones no tienen toda la eficacia necesaria, ninguna persona querrá o podrá contratar con seguridad al amparo de lo publicado por ellas, lo que desalentaría el uso del Registro como mecanismo de oponibilidad, y por lo tanto de seguridad del tráfico de bienes y servicios. Por todo ello, esta Sala opina que la publicidad registral se limita a los

*asientos, posición que resulta corroborada por los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.*

*7. El Reglamento General de los Registros Públicos también contiene una serie de prescripciones que ratifican que los efectos de la publicidad registral (legitimación, fe pública registral y oponibilidad) derivan de los asientos registrales. Así, los artículos I, VII y VIII del Título Preliminar establecen que la publicidad registral emana de los asientos y partidas registrales. En cuanto a la calificación registral, el artículo 32.a) de este Reglamento establece que este examen se efectúa confrontando el título con los asientos de inscripción y, sólo complementariamente con el título archivado y sin deslegitimar el contenido de las inscripciones. Esto implica que el título archivado solo puede ser utilizado para favorecer la inscripción, mas no para denegarla.*

*8. El “área de controversia” es una zona donde el dominio comunal sobre el territorio aún no está definido o respecto del cual existe discusión. El hecho de que esta área no constituye dominio de la comunidad queda plasmado cuando el artículo 10 de la Ley 24657 - Ley que declaró de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas - establece que, salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. La referida norma agrega que por el solo mérito de dichos documentos, los Registros Públicos los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina. Todo ello permite concluir que la inscripción de tierras a favor de una comunidad sólo procede respecto de áreas cuyo dominio está plenamente reconocido; mas no de zonas en controversia. Respecto de éstas últimas, la ley no ha previsto su acceso al Registro a modo de inscripción o siquiera de anotación preventiva, pese a que remite la dilucidación de su situación al Poder Judicial. En este orden, la zona de controversia no tiene correlato en ninguna partida registral; en consecuencia, no genera ningún efecto registral de legitimación ni oponibilidad frente a terceros. En este sentido, se revoca la tacha que deniega la inmatriculación*

*del predio por este motivo». (Considerandos Sexto, Séptimo y Octavo).*

#### **4.1.2.4. El principio de fe pública registral en el derecho comparado**

##### **4.1.2.4.1. España**

El principio de fe pública registral se encuentra previsto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto señala:

*“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.*

*La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.*

*Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.*

Uno de los principios hipotecarios esenciales del sistema registral español es el principio de fe pública registral. Mediante el cual los terceros adquirentes se encuentran revestidos de una posición inatacable siempre que cumplan los requisitos establecidos en dicho artículo.

Caballero (s.f.) sostiene que «la fe pública registral es aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non domino” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho y cumple los

demás requisitos exigidos por la Ley.

La actual doctrina jurisprudencial sobre el art. 34 de Ley Hipotecaria se consolida con la sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5-3-2007 (STS 1192/2007, recurso 5299/1999), estableciendo que:

- a) Este precepto ampara las adquisiciones “a non domino” precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca.
- b) El mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiriera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente.

Doctrina reiterada posteriormente en múltiples sentencias, donde se insiste en que se protege decisivamente al tercero hipotecario, frente a lo no inscrito en el Registro de la Propiedad lo que, a su vez corrobora el art. 32 de la misma ley, que dispone: *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”*. Se mantienen, aún contra la realidad extra registral, las adquisiciones que por negocio jurídico oneroso haya realizado un tercero confiado en el contenido del Registro de la Propiedad.

Si el transmitente era titular registral y tenía inscrito a su favor el derecho real, pero no era verdadero titular (por haberlo transmitido anteriormente a otro que no inscribió), careciendo por tanto de poder disposición y, pese a ello, transmite a título oneroso a un tercero de buena fe y éste inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad, va a quedar protegido registralmente y mantenido materialmente en su adquisición, pese a ser «a

non domino». La fe pública registral sí salva el defecto de titularidad del transmitente, aunque no las del propio título adquisitivo del tercero. Si se produce una venta, que no se inscribe en el Registro de la Propiedad y más tarde, por el titular registral que ya no es propietario, una segunda transmisión que sí se inscribe (venta de cosa ajena) se da lugar a una adquisición “a non domino” por este segundo comprador y una pérdida de la propiedad por el primero. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la seguridad jurídica y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el art. 34 LH.

En este sentido se pronuncian las sentencias del Tribunal Supremo de 20-7-2010 (STS 4215/2010, recurso 1210/2006), 30-6-2010 (STS 3296/2010, recurso 1274/2006), 23-4-2010 (STS 3299/2010, recurso 2283/2005), 6-3-2009 (STS 1143/2009, recurso 51/2004), 18-12-2008 (STS 7035/2008, recurso 2468/2003), 5-5-2008 (STS 2563/2008, recurso 786/2001), 7-9-2007 (STS 5823/2007, recurso 3150/2000), 20-3-2007 (STS 1604/2007, recurso 1098/2000), 16-3-2007 (STS 1627/2007, recurso 4659/1999).

Los requisitos para que, a tenor del art. 34 LH, se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por tercero, son los siguientes:

- a) Que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio del inmueble o de un derecho real limitativo del dominio.
- b) Que tal adquisición se realice de buena fe.
- c) Que el negocio adquisitivo ha de encontrarse fundado en un título oneroso.
- d) Que el disponente o transmitente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitirle.
- e) Que ese tercero o terceros inscriban, a su vez, su propia adquisición.

La buena fe la exige el art. 34 LH al adquirente, no al transmitente. Desde un punto de vista positivo consiste en la creencia de que la persona que

transmite es dueña y puede transmitir el dominio, y negativamente en la ignorancia o desconocimiento de circunstancias extrarregistrales que afectan a la titularidad tabular del enajenante. La buena fe se presume y su ausencia ha de demostrarse de modo pleno, cumplido y manifiesto, que no deje lugar a dudas.

La doctrina del Tribunal Supremo interpretando y definiendo la buena fe del art. 34 LH es amplia y se resume en las siguientes consideraciones, expuestas en la Sentencia de 18-2-2005:

- a) El concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales y, por ende, para la aplicación de la protección de la fe pública registral que reconoce el art. 34 LH al titular, ha sido precisado por reiterada doctrina jurisprudencial en el sentido de que este requisito consiste, en su aspecto positivo, en la creencia, por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trata era dueño de ello y podía transmitirle su dominio, y, en sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (SS., entre otras, 22 diciembre 2000, 26 junio 2001, 28 junio 2002);
- b) La buena fe no solo significa —requiere— el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud (SS., entre otras, 14 febrero 2000; 8 marzo 2001; 7 diciembre 2004 —no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido—). Un fundado estado de duda en el adquirente, sobre si la titularidad del derecho que se le enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral, elimina la buena fe (S. 7 diciembre 2004, que cita la de 14 junio 1988)».

#### 4.1.2.4.2. México

El principio de fe pública registral se encuentra previsto en el artículo 3009 del Código Civil Federal, cuyo texto señala:

*“El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley”.*

López (2008:203) señala que: “En lo relativo al Registro Público de la Propiedad, la fe pública registral es uno de sus principios rectores. Dicho principio se enuncia en el sentido de que se deben de tener por existentes y válidos los derechos que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

De ese principio deriva:

- a) Que el titular registral, puede disponer válidamente del derecho inscrito.
- b) Que la Ley protege al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso del derecho inscrito, haciendo que prevalezca su derecho, aun cuando se hubiese anulado el título del enajenante”.

El tercero registral, según Pérez Fernández (2003:70 y ss.), “es la persona física o moral: 1º) Que haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, un derecho real sobre un inmueble; 2º) Que sea de buena fe. Esto es, que el adquirente no haya conocido los vicios de origen de los que adolecía el título inscrito o que hubiese conocido que ese título era contrario a la ley; y, 3º) Que su derecho lo haya adquirido a título oneroso”.

Sánchez (1993), citado por López (2008:204), dice que: “Los artículos 3007



y 3009 del Código Civil, despiertan dos ideas que mutuamente se complementan. El Art. 3007 suscita la idea de que el Registro es íntegro, o sea, que lo no inscrito no existe para el derecho, y a su vez el Art. 3009, evoca la idea de que el Registro es exacto, es decir, que lo inscrito es la verdad para el derecho, con los estrechos límites que le señalan el texto de los mismos preceptos”.

“Sobre el particular, la Corte, ha establecido jurisprudencia, en el sentido de que no basta que los terceros adquirentes se cercioren de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados. Así lo establece la tesis de jurisprudencia número 346, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que obra bajo el número de registro 392,473, Sexta Época, *Semanario Judicial de la Federación*, apéndice de 1995, tomo IV, página 232, que textualmente dice:

REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.— *Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre del vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación” (López 2008:216).*

#### **4.1.2.4.3. Puerto Rico**

El principio de fe pública registral se encuentra prevista en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, cuyo texto señala:

*“A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.*

*Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en el Artículo 127 de esta ley, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del trasmittente.*

*La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se prueba que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.*

*El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.*

*En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente*

*mencionados o la indebida constancia de obligaciones”.*

Vázquez (2006:1604), expresa que «el artículo 105 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad no define al tercero, dando por supuesta su noción. Se limita a perfilar sus presupuestos o requisitos de la fe pública registral. Por el contrario, las leyes anteriores (Art. 27), lo definían en los términos siguientes: “quien no es parte en el acto o contrato inscrito”.

El tercero, en la tradición inmobiliario registral puertorriqueña, es siempre un subadquirente de un titular registral, cuyo cedente ve anularse su titularidad por circunstancias que no constan claramente del Registro. Si ese tercero reúne los requisitos legalmente exigidos en el artículo 105, es amparado por virtud del alcance propio de la fe pública registral.

La idea de tercero como subadquirente viene resaltada en el artículo 105 de la ley, al destacar la eficacia de la fe pública por resolverse o anularse el título del transferente, nulidad o resolución que no perjudican al tercero, que ve frenados sus efectos. Y traído lo dicho al clásico ejemplo de doble venta - esto es, de títulos contradictorios e incompatibles, que es en donde aplica el ejemplo, y no en materia de derechos compatibles y sujetos a prioridad, puede apreciarse con claridad su funcionamiento: quien teniendo un título inscrito cede a una persona, que no inscribe, y vuelve a ceder a otra que sí lo hace, la titulación registrada de este segundo comprador puede ser cancelada, ya que al no convalidar la inscripción actos o contratos nulos, y no siendo aquel vendedor titular alguno en la segunda venta, el primer comprador puede deshacer la apariencia. Pero si, antes de actuar así este primer comprador, el segundo comprador y actual titular registral, cede su título a un tercero que actúe de buena fe, onerosamente, etc., éste tercero no se verá afectado porque se anule o resuelva el título de su otorgante. Ello es así porque este tercero adquirió de quien en el registro aparecía con facultades para transmitir. Se da, de este modo una auténtica adquisición a *non domino*, que es común- y no exclusiva del ámbito hipotecario.

Es por ello, que se explica la afirmación inicial del artículo 105, que la

inscripción no convalida los actos o contratos nulos ni altera las relaciones jurídicas de quienes sean parte en dichos actos o contratos. Porque si la simple inscripción subsanase posibles vicios, esa proposición inicial se vería totalmente frustrada; aparte que el titular que inscribe nunca sería un tercero, naturalmente, sino parte en la relación jurídica que es objeto de nulidad o resolución, etc.

En conclusión, Vázquez sostiene, es tercero hipotecario en Derecho puertorriqueño, el subadquirente de un titular registral, de buena fe, en una adquisición onerosa, que es inscrita en el propio Registro de la Propiedad, y que deviene en ineficaz por causas que no constan explícitamente del mismo Registro».

### **4.1.3. La Compatibilización del Derecho Constitucional a la Inviolabilidad de la Propiedad Privada y el Principio de Fe Pública Registral**

#### **4.1.3.1. Fundamentación**

La falsificación de documentos (referido a la suplantación de identidad), la transferencia de la propiedad privada de bienes inmuebles sin que –como resulta obvio– haya intervenido el verdadero propietario del bien y el uso indebido de la fe pública registral, lamentablemente son noticias que aún son informadas a través de los medios de comunicación, pese a los esfuerzos para reducir el riesgo de que se produzcan tales actos irregulares, como la obligatoriedad del uso del Sistema de Verificación Biométrica de Huellas Dactilares (Decreto Supremo N° 017-2012-JUS), la herramienta digital “Alerta Registral” (Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP-SN), entre otros.

Ahora bien, al margen de los loables intentos por reducir el riesgo de que se

produzcan tales reprochables actos irregulares, lo cierto es que la realidad nacional nos sigue ofreciendo tales casos, y frente a ello surgen diversas formas de enfocarlo, como una visión preventiva (lo que ha justificado medidas como las referidas en el párrafo precedente) hasta una visión sancionadora, esto es, aquella que procure tomar alguna medida frente al acto jurídico traslativo de la propiedad privada sin que haya intervenido el verdadero propietario.

Y es bajo este último enfoque que se suscita la situación problemática, pues ante la producción de actos jurídicos de transmisión de la propiedad inmueble basada en documentos falsificados que lograron la inscripción registral han surgido dos posiciones claramente definidas y antagónicas: la primera, que postula la protección del acto jurídico nulo por cuanto el adquirente basó la actuación en el principio de la fe pública registral; y, la segunda, que propugna la no generación de algún efecto del acto jurídico nulo, aun cuando haya mediado una actuación registral diligente, por implicar una vulneración del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada.

El planteamiento de la primera posición es que sobre la base de la seguridad jurídica del tráfico, el sistema jurídico protege a los terceros registrales de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, de conformidad con el artículo 2014 del Código Civil, no distinguiéndose y, por ende, es irrelevante, la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuenta con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela jurídica.

La presente postura encuentra justificación en la Casación N° 1845-2000-Junín (Fundamento de la primera ponencia. Tema N° 2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012); que señala *“el artículo 2014 del Código Civil, desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral según el cual se protege la adquisición de buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar*

*dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes. El fundamento del principio de la fe pública radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, en efecto, las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la actitud del registro deviene en propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca (...)*”.

El planteamiento de la segunda posición es que la fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución Política del Estado reconoce el carácter inviolable de la propiedad, resultando incongruente la admisión del despojo de la propiedad a través de una falsificación. En este sentido, el artículo 2014 del Código Civil debe interpretarse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

La presente postura encuentra justificación (Fundamento de la segunda ponencia. Tema N° 2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012); en la interpretación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, cuyo texto señala: *«El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio»*. En este sentido, la inviolabilidad a la que se hace referencia en la norma constitucional, trae consecuencia, que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, esto es, el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, además en concordancia con lo previsto en el inciso 16) del artículo 2 de la

*Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad a la derecho, por ser éste un derecho fundamental (...).».*

En consecuencia, la presencia de dos posiciones evidentemente contrapuestas, plantea una situación problemática que debe ser superada; pues se está ante la prevalencia del carácter inviolable de la propiedad privada o ante la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial de bienes inmuebles.

#### **4.1.3.2. Causas**

El conflicto generado entre la indebida invocación del principio de fe pública registral y el derecho de propiedad se debe al actuar delictivo de inscripción de situaciones jurídicas basadas en títulos falsos, producto de la falsificación de escrituras públicas, resoluciones judiciales o resoluciones administrativas, pero que sin duda alguna llegan a tener éxito y vulnerar el sistema jurídico por la existencia de errores del sistema notarial, registral y judicial, conforme lo sostiene en forma correcta Gonzales Barrón (2015:20-21), y sobre cuyo estudio se procede a señalar:

##### **4.1.3.2.1. Errores notariales**

- ✓ Escaso control del notario en la identificación de las personas que comparecen al otorgamiento de actos notariales, especialmente cuando no se cuenta con el sistema biométrico interconectado con RENIEC.
- ✓ Negligencia extrema de los notarios en el estudio de títulos, por lo que no advierten transmisiones sospechosas previas a la del adquirente, formalizadas con notarios alejados, a precios reducidos, con rápida sucesión de compras y ventas, etc.

- ✓ Casi nula fiscalización por parte de los Colegios notariales, así como del Consejo del Notariado, en tanto se utilizan criterios jurídicos exageradamente permisivos para evitar la imposición de sanciones.
- ✓ Desconocimiento del notario de las reglas de sana crítica en la valoración probatoria que debe exigirse en los procedimientos de regularización de la propiedad, tales como prescripción adquisitiva, títulos supletorios y rectificación de áreas. El resultado es que la declaración notarial de propiedad se presta a un elevado número de fraudes, sea porque no hay posesión, no hay posesión en concepto de propietario o porque se otorgan títulos directamente ilegales, sobre cuotas de propiedad, dominio público, entre otros.

#### **4.1.3.2.2. Errores registrales**

- ✓ Débil control del registrador respecto a la autenticidad de los instrumentos públicos, notariales o no, que pretenden la inscripción, lo que implica, además, la ausencia de mecanismos de seguridad por parte de la propia institución registral.
- ✓ Reacción extemporánea de la institución registral que no impide la falsificación, por lo que se limita, en algunos casos, a permitir la anotación registral del fraude ya producido.
- ✓ Penosa regulación de los principios registrales, como es el caso de la fe registral, pues la propia entidad oficial del Estado (SUNARP) aprueba reglamentos en los cuales se pretende “interpretar” que las falsificaciones generan derechos a favor de “terceros de buena fe”, lo que constituye un incentivo perverso a los falsarios que finalmente utilizan el sistema para lograr un beneficio ilícito mediante el apoyo de reglamentos que no se fundan en la ley.



#### **4.1.3.2.3. Errores judiciales**

- ✓ Indebida preeminencia del tercero registral ante el propietario con derecho inscrito, pese a no haber intervenido este en el acto jurídico traslativo, basados en la consecución del fin de seguridad jurídica, pese a que no es el único fin, existiendo otros que igualmente deben ser realizados en todo caso.

#### **4.1.3.3. Propuesta de solución: la compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral**

No obstante el embate al principio de fe pública registral, se considera menester dejar en claro la postura personal que aquel principio no debe desaparecer, sino solo hacerlo compatible con la Constitución en aquellos casos en los cuales sea invocado para la consecución de fines no respaldados por el sistema jurídico, como es lograr legitimar una transferencia sobre la base de títulos falsos y a costa del sacrificio del derecho de propiedad legítimamente constituido; postura basada en los siguientes fundamentos:

En primer lugar, pese a reconocerse en forma unánime la vigencia de un Estado Constitucional de Derecho, la preferencia del título falso implica la vulneración de uno de los derechos económicos fundamentales como es el derecho a la propiedad.

En segundo lugar, en extremo alguno el valor de seguridad jurídica es vulnerado con el desconocimiento del principio de fe pública registral ante casos de falsificación de títulos, pues en la prevalencia de estos más bien se reconoce tácitamente su propia inseguridad pues nada impide que el adquirente que invoca aquel principio posteriormente pueda ser víctima de

falsificación de documentos y perder la propiedad adquirida. En este sentido, surge la evidente interrogante: *¿Qué seguridad jurídica realmente se alcanza protegiendo los títulos falsos?*

En tercer lugar, la sociedad humana, desde tiempos inmemoriales, ha admitido que la transferencia de la propiedad se efectúe sobre la base de títulos legítimos, lo que no ocurre en el caso de títulos falsos. Gonzales Barrón (2015:41) al respecto señala: *“El Derecho tiene especial interés en regular las relaciones de la vida que surgen respecto de la distribución de la riqueza en una sociedad, y para ello se toma en cuenta un conjunto de valores que inspiran el reparto, tales como el premio por el esfuerzo, trabajo y mérito individual; el incentivo hacia la mayor producción; la solidaridad entre los miembros de la comunidad, entre otros. Es decir, el sistema jurídico individualiza al propietario mediante criterios nacidos de la razón práctica para justificar la adquisición del derecho sobre las cosas materiales, inspirados en la conveniencia social o económica, lo que normalmente ocurre con la compra, la herencia o la posesión, que constituyen hechos particulares de mérito, valorados positivamente por el ordenamiento, pues, en buena cuenta, se consideran la retribución del esfuerzo presente o pasado”*.

En cuarto lugar, se desconoce la aplicación excepcional del principio de fe pública registral, pues en la realidad peruana se ha visto como una regla la proyección de aquel principio, pese a estar reservada para casos concretos (*adquisición a non domino*).

En conclusión, y sobre la base de los fundamentos esgrimidos, el principio de fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil debe ser solo aplicado para los casos originalmente y previstos desde un punto de vista racional como es para proteger las adquisiciones *a non domino*, rechazándose para aquellos casos en los cuales se pretenda hacer valer algún título falso, por implicar aquello la vulneración de la garantía constitucional de la inviolabilidad del derecho de propiedad consagrada en el

artículo 70 de la Constitución Política del Estado de 1993.

Empero, la presente propuesta, que en apariencia puede presentarse como sencilla y fácil de implementar, conlleva la adopción de una serie de medidas, principalmente de carácter legislativo, como la modificación del principio de fe pública registral, a efectos de evitar precisamente las interpretaciones judiciales que han conllevado a avalar la vulneración del derecho de propiedad. Asimismo, la necesaria implementación de medidas prácticas que eviten el acceso a registro de documentos falsos. Finalmente, algún mecanismo de compensación eficaz y oportuna a favor del adquirente de buena fe que se verá afectado tras la imposibilidad de prevalencia de su derecho adquirido por encontrarse viciado el título del inmediato transferente o alguno de la cadena de transferencias por mediar un título falso.

#### 4.2. MARCO CONCEPTUAL

- **Propiedad:** Derecho fundamental que confiere al titular el ejercicio de todos los atributos que otorga aquel, como es el derecho de usar, usufructuar, disponer y reivindicar.
- **Fe pública registral:** El principio de fe pública registral protege al que adquiere en determinadas condiciones frente a alteraciones de la situación registral que contempló al adquirir.
- **Inexactitud registral:** Situación de discrepancia entre la realidad registral y la extrarregistral.
- **Principio registral:** Directriz que orienta la interpretación y actuación de los órganos y actores vinculados al sistema registral.

# **CAPÍTULO V**

## **METODOLOGÍA**

## 5.1. HIPÓTESIS

El principio de fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil Peruano debe ser interpretado bajo el contexto de la inviolabilidad de la propiedad consagrada en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado de 1993, generando la necesidad de una norma legal que precise que en aquellos casos en los cuales el verdadero propietario de un bien inmueble es despojado sobre la base de una situación registral nacida de falsificación de títulos, se generarán las siguientes consecuencias: i) la no generación de algún efecto en cuanto a la titularidad registral del adquirente, ii) la obligación de inmediata restitución de la propiedad a favor del verdadero propietario; y, iii) la previsión de mecanismos de resarcimiento al daño injusto sufrido por el adquirente de buena fe.

## 5.2. VARIABLES

Variable	Dimensión	Indicador	Fuentes de verificación	Instrumento
<b>V.I.</b> Norma legal que armonice el principio de fe pública registral y el derecho de propiedad	Principio de fe pública registral	Artículo 2014 del Código Civil	Código Civil	Fichas textuales y fichas resumen
<b>V.D.</b> Derecho de propiedad y principio de fe pública registral	Propiedad	- Sentencias. - Casaciones.	- Tribunal Constitucional. - Corte Suprema de Justicia de la República.	Fichas textuales y fichas resumen
	Principio de fe pública registral	- Casaciones. - Resoluciones.	- Corte Suprema de Justicia de la República. - Tribunal Registral.	

### 5.3. METODOLOGÍA

#### 5.3.1. Tipo de estudio

La investigación realizada es de carácter **descriptiva**, debido a que procura la recopilación de información concerniente al derecho de propiedad y al principio de fe pública registral a efectos de poder identificar un escenario de plena compatibilidad.

#### 5.3.2. Diseño

El diseño de la investigación es de carácter **no experimental**, debido a que lo que se hace es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos.

### 5.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

La **población** estuvo determinada por los procesos judiciales sobre nulidad de actos jurídicos tramitados ante las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República.

La **muestra** estuvo determinada por 11 casaciones sobre nulidad de actos jurídicos tramitadas ante las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, publicadas en el diario oficial El Peruano, entre el período 2010 y 2014, habiendo procedido a identificar las siguientes:

- ✓ Casación N° 4899-2008 UCAYALI
- ✓ Casación N° 4419-2009 LIMA
- ✓ Casación N° 2087-2011 LA LIBERTAD
- ✓ Casación N° 2904-2012 CAÑETE
- ✓ Casación N° 2465-2010 LA LIBERTAD

- ✓ Casación N° 4975-2010 AREQUIPA
- ✓ Casación N° 4592-2012 LIMA
- ✓ Casación N° 10227-2012 LA LIBERTAD
- ✓ Casación N° 560-2013 LIMA NORTE
- ✓ Casación N° 2094-2010 AREQUIPA
- ✓ Casación N° 4357-2011 PUNO

## **5.5. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

Del Nivel Teórico (análisis-síntesis, inducción-deducción, histórico-lógico).

Se utilizaron para la caracterización de los antecedentes teóricos e históricos del Derecho de Propiedad y el Principio de Fe Pública Registral.

## **5.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

La **técnica de análisis documental** fue implementada a efectos de recopilar información relevante de libros y revistas especializadas sobre los temas referidos a la investigación, como derechos reales y derecho registral.

Los **instrumentos** utilizados fueron: fichas textuales y fichas resumen.

## 5.7. MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS

La información obtenida fue analizada mediante la interpretación de los datos respectivos:

<b>CASACIONES</b>	<b>CANTIDAD</b>
Derecho de propiedad	4
Principio de fe pública registral	7
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

Como se puede observar, existen 4 casaciones en los cuales prevalecen el derecho de propiedad, anteponiéndolo al principio de fe pública registral.

Como se puede observar, existen 7 casaciones en los cuales prevalecen el principio de fe pública registral, no ingresando a un cuestionamiento del derecho de propiedad afectado por aquel acto jurídico que se ampara el referido principio registral, pese a la manifiesta incompatibilidad o desconocimiento del referido derecho fundamental.



**CAPÍTULO VI**  
**PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE**  
**LOS RESULTADOS**

## 6.1. DESCRIPCIÓN

- **CASACIÓN Nº 4899-2008 UCAYALI**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 31 de mayo de 2010 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *«(...) el artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los registros públicos resulten causas que anulen rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho. Conforme aparece en la exposición de motivos oficial del código civil, “la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado».* (Considerando Octavo). *“(...) en el caso de autos, se advierte que la resolución de vista omite aplicar el artículo 2014 del Código Civil, asimismo tampoco se verifique que exponga sus argumentos por la cual la norma denunciada no resulta ser pertinente a la presente controversia”.* (Considerando Décimo).

- **CASACIÓN Nº 4419-2009 LIMA**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 01 de diciembre de 2010 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: “(...) en el presente caso, por efectos de la publicidad registral, la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de causal de nulidad, ya que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de la compraventa era un bien de dominio público del Estado y que por tanto no podía ser objeto de derechos privados; por esta razón, la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno no puede estar beneficiada por el principio de buena fe registral, pues evidentemente no satisface el requisito referido a que el comprador haya actuado de buena fe en la celebración e inscripción del negocio, además que en los títulos inscritos en los Registros Públicos evidentemente se denotaba la causal de nulidad del acto jurídico por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible”. (Considerando Décimo).

- **CASACIÓN Nº 2087-2011 LA LIBERTAD**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de abril de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: “(...) la ficha SE 007423 a favor del demandado don José Elías Gutiérrez Alfaro, tiene validez, así como la ficha registral PR 034830, a favor de los co-demandados, en calidad de terceros registrales, por lo que tratándose de terceros de buena fe registral, tienen la protección del artículo 2014 del Código Civil (...)”. (Considerando Quinto).

- **CASACIÓN Nº 2904-2012 CAÑETE**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de abril de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *“(…) esta Sala Suprema aprecia que los compradores al momento de efectuar los contratos de compra venta cuestionados en este proceso, tenían pleno conocimiento de que el inmueble tenía inexactitudes registrales y de la adjudicación del mismo, por lo tanto no puede aplicarse las reglas del adquirente de buena fe; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley Nº 29364; razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en improcedente”.* (Considerando Décimo).

- **CASACIÓN Nº 2465-2010 LA LIBERTAD**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 31 de julio de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *«Décimo Sexto.- Que, en cuanto al artículo 2014 del Código Civil –norma que consagra el principio de Fe Pública Registral– el cual establece que: “el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgado, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”: éste es un principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de*

quien aparece en el registro como titular registral. Décimo Séptimo.- Ahora bien, la Sala Civil al confirmar el fallo del Juez, analiza que a la fecha en que se interpone la demanda ejecutiva contra doña Rosario Chávez Benites, su hija (menor de edad), debió ser emplazada con la demanda por ser copropietaria del inmueble materia de remate; no obstante, no advierte que la condición de copropietaria del inmueble objeto de remate, recién se efectúa con motivo de la rectificación de oficio del asiento c.4 de la Ficha 21373 (hoy Partida 11013056) que determina que el dominio del inmueble constituido por la Av. Vallejo Mz. 05 Lote 01 Primera Etapa de la Urbanización La Rinconada – Trujillo, corresponde a doña Rosario Chávez Benites y su menor hija Gaby Elizabeth Chávez Chavez, en la proporción del cincuenta por ciento de acciones y derechos para cada una, acto que es inscrito el quince de mayo de dos mil seis, esto es, con suma posterioridad a la demanda ejecutiva planteada el diecinueve de febrero de dos mil cuatro; Décimo Octavo.- Que, siendo ello así, es evidente que no podía ser emplazada la hija de la ejecutada, en virtud, a que la deudora era la ejecutada, y porque además, no aparecía en el registro como copropietaria del inmueble, acto que se ve reforzado, porque el ejecutante del proceso cuestionado, petitionó una medida de embargo en forma de inscripción, la cual fue admitida por el juzgador, según fluye del asiento D00002 de la Partida Registral 11013056, que fuera inscrita el trece de octubre de dos mil cinco (ver folio trescientos setenta y dos de los autos), fecha que tampoco aparecía registrada la copropiedad a favor de la menor (...). Décimo Noveno.- Que, por lo antes expuesto, se verifica que la Sala Civil ha inaplicado los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública registral, en tanto, resultaban necesarios para la dilucidación de la litis, porque sólo a partir de la inscripción del derecho de la menor hija del actor, podía conocer su condición de copropietaria del inmueble (...). (Considerandos Décimo Sexto al Décimo Noveno).

- **CASACIÓN Nº 4975-2010 AREQUIPA**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 2 de setiembre de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *“(...) los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, como en el presente proceso, toda vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil”. (Considerando Cuarto). “(...) sin embargo, si se ha configurado la causal de infracción normativa del artículo 1409 del Código Civil, toda vez que, conforme se ha señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, el citado dispositivo no debe ser interpretado en el sentido que toda venta de bien ajeno es válida, sino en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce que el bien no es de propiedad de su transferente, ya que de lo contrario, el acto jurídico de compra venta de bien ajeno es nula por la causal de objeto jurídicamente imposible. Siendo ello así, la causal denunciada de infracción del artículo 1409 del Código sustantivo debe ser declarada fundada”. (Considerando Séptimo).*

- **CASACIÓN Nº 4592-2012 LIMA**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 2 de setiembre de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *“(...) Así tenemos que la sentencia recurrida, sí se encuentra*

*debidamente fundamentada dado que expone suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión, habiendo concluido que al no evidenciarse el concierto de voluntades entre las codemandadas, y su desconocimiento de la ilicitud del derecho de propiedad de aquélla, ha hecho prevalecer la protección del tercero adquirente de buena fe (...)*". (Considerando Sexto).

- **CASACIÓN Nº 10227-2012 LA LIBERTAD**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 2 de setiembre de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: "*(...) la buena fe registral aludida, no se aplica al presente caso, toda vez que el demandado recurrente por su conducta omisiva no inscribió su título de propiedad, por lo que es una causa atribuible a él (...)*". (Considerando Octavo).

- **CASACIÓN Nº 560-2013 LIMA NORTE**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 2 de setiembre de 2013 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: "*(...) Finalmente, analizando el artículo 2014 del Código Civil invocado, tampoco resulta de aplicación al presente caso, toda vez que los demandados no han demostrado haber adquirido algún derecho de la Asociación de Vivienda Residencial Naranjal quien aparecía en el Registro de Propiedad Inmueble como propietario del inmueble, por el contrario aparece la inscripción a favor de la demandante (...)*". (Considerando Quinto).

- **CASACIÓN Nº 2094-2010 AREQUIPA**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de enero de 2014 por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *“Quinto: Que, en el caso de autos, se aprecia que las instancias de mérito no ha dado cumplimiento a lo ordenado por las normas denunciadas pues no han efectuado una valoración parcial, sesgada y tangencial de los medios probatorios ya que: i) no ha valorado ni desvirtuado los medios probatorios ofrecidos por la parte recurrente en su recurso de apelación y que fueran admitidos mediante resolución número cuarenta y nueve; relacionados con la buena fe del codemandado Vladimir Fuentes Calderón, primero como dirigente de la Asociación de Vivienda Oliva, y segundo como comprador del terreno materia de litis; ii) no se ha tomado en cuenta la pruebas obtenidas en el proceso penal seguido por la recurrente contra los codemandados por el delito contra la Fe Pública (Proceso Nº 4349-2000, y que obra como acompañado), donde se ha establecido la conducta ilícita del codemandado Américo Duran Abarca; iii) No se ha valorado la Ficha Registral de Propiedad Inmueble del terreno materia de litis, donde se aprecia la evidente proximidad de la celebración de los contratos materia de nulidad y cuestionados en el presente proceso (...).”* (Considerando Quinto).

- **CASACIÓN Nº 4357-2011 PUNO**

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de julio de 2014 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: *«(...) finalmente, debe señalarse que la nulidad deducida se deriva del contrato celebrado entre el demandante José Enriquez Paredes (el primero) con el codemandado Marino Apaza Mamani (el segundo), de lo*



*que sigue que el tercero (Carlos Hilasaca Velásquez) no puede ser afectado, pues habiendo adquirido de buena fe a título oneroso a “persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Este es, precisamente, la circunstancia que aquí ha acaecido y que protege la transferencia efectuada a su favor, conforme lo dispone el artículo 2014 del Código Civil». (Considerando Noveno).*

## **6.2. DISCUSIÓN**

La revisión de las casaciones seleccionadas permitió establecer una serie de conclusiones relevantes a la luz de la investigación y que a continuación se señalan:

En primer lugar, en todas las casaciones en las cuales se invoca la inaplicación o desconocimiento por parte de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe referencia alguna a la aplicación excepcional del mismo, el cual, conforme se ha sostenido, solo debe restringirse a los supuestos de adquisición *a non domino*; advirtiendo una referencia casi uniforme de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica de aquel que adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser aquella alusión muy amplia y, por ende, muy peligrosa a la luz de la indebida aplicación que pueda realizarse, como sucede en el caso de la inscripción y posterior oposición de una situación jurídica surgida de títulos falsos.

En segundo lugar, no se apreció en alguna casación la vinculación congruente o la compatibilidad entre el derecho de propiedad y el principio de fe pública registral, pese haber versado algunos procesos integrantes de

la muestra de dobles transferencias y nulidad de actos jurídicos; habiéndose privilegiado el principio registral a costa del derecho fundamental a la propiedad.

### **6.3. PROPUESTA DE NORMA LEGAL**

El Código Civil Peruano, en su artículo 2014 señala:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

La propuesta de norma legal a modo de *lege ferenda* es la siguiente:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe*

*que conocía la inexactitud del registro.*

***Aquel que adquiere un derecho de quien cuya titularidad es producto de falsificación de títulos o suplantación de identidad no resulta protegido por el sistema jurídico, deviniendo el título obtenido en nulo de pleno derecho. Asimismo, de haber tomado la posesión del bien, está en la obligación de devolverlo en forma inmediata al verdadero titular.***

***El adquirente de buena fe de quien cuya titularidad es producto de falsificación de títulos o suplantación de identidad tiene derecho a reclamar el resarcimiento al daño injusto sufrido”.***

**CAPÍTULO VII**  
**CONCLUSIONES Y**  
**RECOMENDACIONES**

## 7.1. CONCLUSIONES

- La realidad peruana ha permitido advertir un aprovechamiento indebido del principio de fe pública registral, producto de falencias en el propio sistema registral, así como por la participación de algunos notarios o por la comisión de ilícitos penales sin la intervención de estos últimos; siendo los más vulnerados los legítimos propietarios quienes sin haber intervenido en momento alguno ven afectado su derecho de propiedad, pese a que aquel es inviolable, según el reconocimiento expreso de la Constitución Política del Estado. Ante tal situación, surge la imperiosa necesidad de compatibilizar el derecho constitucional a la propiedad y la vigencia del principio de fe pública registral, pero su inaplicación para aquellos casos en los cuales medie un uso indebido, precisamente por la presencia de un ilícito penal en detrimento del legítimo propietario.
- En todas las casaciones estudiadas en las cuales se invoca la inaplicación o desconocimiento por parte de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe referencia alguna a la aplicación excepcional del mismo, el cual, conforme se ha sostenido, solo debe restringirse a los supuestos de adquisición *a non domino*; advirtiendo una referencia casi uniforme de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica de aquel que adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser aquella alusión muy amplia y, por ende, muy peligrosa a la luz de la indebida aplicación que pueda realizarse, como sucede en el caso de la inscripción y posterior oposición de una situación jurídica surgida de títulos falsos.
- No se apreció en alguna casación la vinculación congruente o la compatibilidad entre el derecho de propiedad y el principio de fe pública registral, pese haber versado algunos procesos integrantes de la muestra

de dobles transferencias y nulidad de actos jurídicos; habiéndose privilegiado el principio registral a costa del derecho fundamental a la propiedad.

## **7.2. RECOMENDACIONES**

El desarrollo de la presente investigación permite formular las siguientes recomendaciones:

- En primer lugar, la necesaria compatibilización del derecho de propiedad con el principio de fe pública registral, a través de la protección de la situación jurídica del propietario inscrito en registros públicos ante la pretendida oposición de algún derecho basado en un acto ilícito de suplantación de identidad o falsificación de documentos, rechazando aquel que adquirió sobre la fe pública registral para tales casos, y velando por aquel que tiene inscrito su derecho de propiedad.
- En segundo lugar, y a efectos de no desamparar a aquel que adquirió su derecho en base a la publicidad registral, pero que deriva de un acto ilícito de suplantación de identidad o falsificación de documentos, postular la necesidad de la incorporación de un seguro de títulos para resarcir el detrimento patrimonial, y para cuyo efecto se debe asignar un porcentaje del 5% de los derechos registrales (tasas por inscripción de títulos y por publicidad) para la creación de un fondo destinado a resarcir tal perjuicio, sumado a la exhaustiva verificación de la condición de tercero registral del adquirente perjudicado.

- En tercer lugar, la elevación de penas para los responsables de ilícitos penales de suplantación de identidad o falsificación de documentos que generen inscripciones o anotaciones registrales, a efectos de desincentivar aquellas prácticas reprochables.

# **CAPÍTULO VIII**

## **MATERIALES DE REFERENCIA**



## 8.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Albaladejo, M. (1975). *Derecho Civil. Tomo III. Volumen I*. Barcelona: Librería Bosch.

Aliaga Huaripata, L. A. (1997). *Apuntes sobre el Principio de Publicidad en el Derecho Registral Peruano*. En Separata Notarius. N° 7. Año VII. Lima: Revista del Colegio de Notarios de Lima.

Arias-Schreiber Pezet, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV. Derechos Reales*. Lima: Gaceta Jurídica Editores.

Avendaño Valdez, J. (2005). *La Constitución Comentada. Tomo I*. Perú: Gaceta Jurídica S.A.

Bernales Ballesteros, E. (1997). *La Constitución de 1993. Análisis Comparado*. (3ra ed.). Lima: ICS Editores.

Bernales Ballesteros, E. (1999). *La Constitución de 1993. Análisis Comparado*. (5ta ed.). Lima: Editora RAO S.R.L.

Brenes Córdoba, A. (1963). *Tratado de los Bienes*. San José: Editorial Costa Rica.

Caballero Gea, J. A. (s.f.). *Principio hipotecario de la fe pública registral, art. 34 LH*. Consultado el 14 de octubre de 2015 10:30 a.m., de <http://www.caballerozea.net/Art%2041%20LH%204%20Fe%20Publica%20Registral%20Tercero,%20art.%2034%20LH%202013.htm>

Cabrera Ydme, E. (2000). *El Procedimiento Registral en el Perú*. Lima: Palestra.

Carral y de Teresa, L. (1970). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Porrúa. S. A.

Carretero Sánchez, S. (1994). *La Propiedad. Bases Sociológicas del*

*Concepto en la Sociedad Postindustrial*. (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid). Consultado el 13 de octubre de 2015 09:22 a.m., de [biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf](http://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf)

Castillo Córdova, Luis. (2005). *El Carácter Normativo Fundamental de la Constitución Peruana*. Consultado el 13 de octubre de 2015 09:34 a.m., de [pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2104/Caracter\\_normativo\\_fundamental\\_Constitucion\\_peruana.pdf?sequence=1](http://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2104/Caracter_normativo_fundamental_Constitucion_peruana.pdf?sequence=1)

Cruz Villalón, P. (2001). *Derechos Fundamentales. Temas básicos de Derecho Constitucional. Tomo III. (Tribunal Constitucional y derechos fundamentales)*. Madrid: Civitas.

Cuadros Villena, C. F. (1988). *Derechos Reales. Tomo I. Teoría de los Bienes - Teoría de la Posesión*. Lima: Empresa Editora Latina S.A.

Delgado Scheelje, A. (1998). *La Publicidad Jurídica Registral (Cuestiones Generales y Manifestaciones Concretas)*. En *Derecho Registral I*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica.

Díez-Picazo, L. M. (2000). *Aproximación a la idea de derechos fundamentales*. En *Revista Peruana de Derecho Constitucional*. Lima: Imprenta Banco de la Nación.

Díez-Picazo, L. M. (2003). *Sistema de Derechos Fundamentales*. Madrid: Thomson Civitas.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2003). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. (7ma ed.). Madrid: Tecnos.

Espinosa-Saldaña Barrera, E. (1996) *Derechos Fundamentales, Instituciones Constitucionalmente Garantizadas, Participación en la Vida Política Nacional y Referéndum*. Consultado el 14 de octubre de 2015 09:15 a.m., de [www.geocities.ws/tdpcunmsm/derproc6.html](http://www.geocities.ws/tdpcunmsm/derproc6.html)

Ferrer Mantilla, D. E. (2015). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su Perjuicio por Gravámenes del Propietario Registral no Poseedor*. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Privada Antenor Orrego). Consultado el 13 de octubre de 2015 9:05 a.m., de [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER\\_DINO\\_PR\\_ESCRIPCI%C3%93N\\_ADQUISITIVA\\_PERJUICIO.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PR_ESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf)

García García, J. M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I*. Madrid: Civitas.

Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Barrón, G. H. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales Barrón, G. y otros. (2009). *El Derecho Civil Patrimonial en la Constitución*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

González Martínez, J. (2009). *Derecho Inmobiliario y Derecho Hipotecario. Tomo I. En Estudios de Derecho Civil e Hipotecario*. Madrid: Civitas.

Guevara Manrique, R. (1993). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Epasa.

Guzmán Napurí, C. (2001). *El Principio de Preferencia por los Derechos Fundamentales. Un Intento de Fundamentación Lógica*. En Revista Jurídica del Perú. N° 27. Trujillo: Normas Legales.

Hernández Gil, F. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

Lacruz Berdejo, J. L. y Sancho Rebullida, F. de A. (1984). *Elementos de Derecho Civil. III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch.

Lafaille, H. (1945). *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores.

Linares González, Nerio. (2007). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Lima: Palestra.

López Hernández, E. (2008). *El Principio de Fe Pública Registral ante la Inscripción de Documentos Apócrifos*. En Revista Mexicana de Derecho. Colegio de Notarios del Distrito Federal. Nº 10. México: Editorial Porrúa. Consultado el 14 de octubre de 2015 10:33 a.m., de <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/10/cnt/cnt9.pdf>

Mendoza del Maestro, G. (2015). *La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿Buena? Fe Pública Registral*. Consultado el 13 de octubre de 2015 10:23 a.m., de <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>

Montes Penades, V. (1980). *La Propiedad Privada en el Sistema del Derecho Civil Contemporáneo*. Madrid: Civitas.

Pérez Fernández Del Castillo, B. (2003). *Derecho Registral*. (8va ed.). México: Editorial Porrúa.

Pérez Velasco, D. V. (s.f.) *Análisis Económico de los Derechos de Propiedad*. Consultado el 13 de octubre de 2015 9:21 a.m., de: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_economia/revista/febrero\\_2011/Analisis\\_Economico\\_de\\_los\\_Derechos\\_de\\_Propiedad.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_economia/revista/febrero_2011/Analisis_Economico_de_los_Derechos_de_Propiedad.pdf)

Planiol, M. y Ripert, G. (1942). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo III*. La Habana: Editorial Cultural.

Puig Peña, F. (1972). *Tratado de Derecho Español. Tomo III. Volumen I*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

Rey Martínez, F. (2001). *Derechos Fundamentales. Temas Básicos de Derecho Constitucional. Tomo III. (Tribunal Constitucional y Derechos Fundamentales)*. Madrid: Civitas.

Soria Alarcón, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra.

Vargas García, C. F. (2010). *El Derecho a la Propiedad en la Jurisprudencia Interamericana*. Puebla: Universidad Internacional de Andalucía. Consultado el 13 de octubre de 2015 10:11 a.m., de: [http://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/1445/0172\\_Vargas.pdf?sequence=1](http://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/1445/0172_Vargas.pdf?sequence=1)

Vázquez Bote, E. (2006). *La Publicidad Registral. Base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles. El registro de la propiedad como garantía de dicha seguridad*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año Nº 82. Nº 696. España: Colegio de Registradores de la Propiedad.

# **ANEXOS**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	TÍTULO	VARIABLES	HIPÓTESIS
<p>El conflicto entre dos intereses: 1°) el interés del adquirente de un bien inmueble basado en la fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral; y, 2°) el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es reconocida por mandato constitucional como inviolable.</p>	<p style="text-align: center;"><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Proponer una norma legal a manera de <i>lege ferenda</i> que armonice el interés del adquirente de un bien inmueble en base a la fe pública registral pero cuyo inmediato transferente falsificó documentos para aparecer como titular registral y el interés del verdadero propietario del bien, víctima de la falsificación de documentos por parte del inmediato transferente, cuya propiedad es inviolable por mandato constitucional.</p> <p style="text-align: center;"><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Caracterizar epistemológicamente el derecho de propiedad, abordando aspectos doctrinarios tales como origen, función, caracteres, entre otros, además del tratamiento normativo (Constitución Política del Estado y Código Civil) y jurisprudencial (fallos del Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de Justicia de la República).</li> <li>- Caracterizar epistemológica, legislativa y jurisprudencialmente el principio de fe pública registral, a efectos de conocer su contenido, condiciones, efectos e importancia.</li> <li>- Evidenciar las posiciones contradictorias en relación a la eficacia de actos jurídicos realizados sobre la base de falsificación de documentos.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">“La Compatibilización del Derecho Constitucional a la Inviolabilidad de la Propiedad Privada y el Principio de Fe Pública Registral”</p>	<p style="text-align: center;"><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p>Norma legal que armonice el principio de fe pública registral y el derecho de propiedad</p> <p style="text-align: center;"><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>Derecho de propiedad y principio de fe pública registral</p>	<p>El principio de fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil Peruano debe ser interpretado bajo el contexto de la inviolabilidad de la propiedad consagrada en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado de 1993, generando la necesidad de una norma legal que precise que en aquellos casos en los cuales el verdadero propietario de un bien inmueble es despojado sobre la base de una situación registral nacida de falsificación de títulos, se generarán las siguientes consecuencias: i) la no generación de algún efecto en cuanto a la titularidad registral del adquirente, ii) la obligación de inmediata restitución de la propiedad a favor del verdadero propietario; y, iii) la previsión de mecanismos de resarcimiento al daño injusto sufrido por el adquirente de buena fe.</p>

de los argumentos de la demanda. **Décimo Primero.**- Consecuentemente, se llega a la conclusión de que no se evidencia la vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, concretamente, del principio lógico de no contradicción; por tanto, el presente recurso no merece ser amparado. **4. DECISIÓN:** Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil declararon: a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miguel Ángel Pajares Ruiz y otros; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista obrante a fojas doscientos cuarenta y cinco, su fecha diecisiete de octubre de dos mil seis, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca. b) **CONDENARON** al recurrente al pago de la multa de una Unidad de Referencia Procesal, así como al de las costas y costos en la tramitación de este recurso. c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos con La Empresa de Servicios Mineros y Construcción Sociedad Anónima Cerrada y otro sobre tercería de derecho preferente de pago.- SS. SOLIS ESPINOZA, PALOMINO GARCIA, CASTAÑEDA SERRANO, SALAS VILLALOBOS

El Secretario de la Sala que suscribe certifica: Que los señores Jueces Supremos Solís Espinoza, Palomino García y Castañeda Serrano, vuelven a suscribir su voto que fueron efectuados en la fecha cinco de mayo del dos mil nueve obrante a fojas sesenta de este cuaderno. Lima, catorce de octubre del dos mil nueve.-

**LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN DISCORDIA DE LOS JUECES SUPREMOS TÁVARA CORDOVA E IDROGO DELGADO SON COMO SIGUIEN, Y CONSIDERANDO: Primero.**- La tercería preferente de pago es aquella pretensión que permite a un acreedor que su crédito sea pagado con el producto de los bienes efectuados, con preferencia a la persona que ha logrado la afectación. Es por ello que en el auto admisorio de la tercería de derecho preferente, se suspende el pago al otro acreedor hasta que se decida en definitiva sobre la preferencia. La tercería preferente de pago está referido al derecho de crédito y no a la propiedad del bien; **Segundo.**- Los actores en su demanda de fojas treinta y uno, pretenden se les reconozca su derecho preferente de pago de sus remuneraciones y beneficios sociales, porque se ha afectado las acreencias de su empleadora Consorcio Andino de Porcón Sociedad Anónima Cerrada, a través de la medida cautelar (embargo en forma de retención) por el monto de veintidós mil dólares americanos concedida a Servicios Mineros y Construcción Sociedad Anónima Cerrada; **Tercero.**- El A Quo declaró fundada la demanda, en consecuencia declara el derecho preferente de los trabajadores demandantes, a ser pagados por crédito laboral con el dinero depositado dentro del Proceso Civil número dos mil cuatro guión cero seiscientos cuarenta y dos, seguido entre los demandados, mientras el Ad Quem revoca la apelada que declara fundada la demanda, reformándola la declara improcedente; **Cuarto.**- Los terceristas alegan que se infringe el principio de congruencia procesal, porque en el segundo considerando de la sentencia recurrida, el Colegiado Superior se sustenta en la propiedad de los créditos laborales, reconociendo esta calidad; no obstante, en el cuarto considerando niega esa prioridad; **Quinto.**- Que, el principio de congruencia procesal implica que los jueces deben decidir según las pretensiones deducidas en el juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida. Como señala la doctrina, "en la determinación y selección de los hechos, el juez sólo podrá fallar según lo alegado y probado por las partes (*iudex secundum allegata et probata partium decidere debet*), incidiendo la decisión judicial en incongruencia cuando se aparta de esta máxima o cuando, por iniciativa propia, trae al proceso hechos o circunstancias no alegadas por ninguna de las partes" (Carlos Millán: La incongruencia civil. Editorial Tecnos, Madrid, mil novecientos noventa y tres, página ochenta y cuatro); **Sexto.**- Que, examinada la sentencia de vista impugnada, se advierte que en su segundo considerando, el Ad Quem se limita a realizar una síntesis de la pretensión demandada, en la que alega el derecho preferente de crédito de los recurrentes; y, en el cuarto considerando se concluye que no es procedente esta demanda, porque al momento de la presentación de la demanda no se demostró que esta acreencia laboral se encuentre sustentada en una resolución judicial; **Sétimo.**- Que, el artículo 21 inciso 5º del Decreto Legislativo número 910, Ley General de Inspección de Trabajo y Defensa del Trabajador, prescribe que el acta que contiene la liquidación de derechos y beneficios laborales adeudados al solicitante constituyen instrumento público con el que puede solicitarse al Juez de Trabajo una medida cautelar sobre los bienes del empleador que garanticen suficientemente la obligación de pago de la deuda laboral; **Octavo.**- El Colegiado Superior no ha advertido que los créditos laborales se encuentran acreditados no sólo con las actas de inspección anexadas en la demanda, sino también con la medida cautelar del embargo en forma de retención dictadas a su favor por el Juez de Trabajo, cuya copia obra a fojas ciento veintiocho y ciento veintinueve de fecha diecinueve de octubre del dos mil tres, presentada cuando los actores absuelven la excepción propuesta por la codemandada Servicios Mineros y Construcción Sociedad Anónima Cerrada. En consecuencia el Ad Quem deberá emitir una nueva decisión sobre el fondo de la controversia, al corroborarse los agravios de la causal del error in procedendo; por estas consideraciones **NUESTRO VOTO** es

porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos cincuenta y uno, interpuesto por Miguel Ángel Pajares Ruiz y otros, en consecuencia **NULA** la resolución de vista de fojas doscientos cuarenta y cinco, su fecha diecisiete de octubre del dos mil seis, **ORDENANDO** el reenvío de los autos a la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, a fin que emita nueva decisión sobre el fondo de la controversia, en los seguidos con la Empresa de Servicios Mineros y Construcción Sociedad Anónima Cerrada, sobre tercería preferente de pago. Lima, diecinueve de marzo de dos mil nueve.- SS. TÁVARA CORDOVA, IDROGO DELGADO

El secretario de la Sala que suscribe certifica: que los señores Jueces Supremos Távara Córdova e Idrogo Delgado vuelven a suscribir su voto que fueron efectuados con fecha diecinueve de marzo del presente año, el mismo que obra a fojas cincuenta y cuatro de este cuaderno formado en este Supremo Tribunal. Lima, catorce de octubre del dos mil nueve.-

- 1 Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.
- 2 El Razonamiento Judicial, Academia de la Magistratura, Capítulo Sexto, los errores in cogitando, primera edición; Lima-Perú, mil novecientos noventa y siete) C-496241-172

**CAS. N° 4899-2008 UCAYALI.** Lima, veintiuno de mayo del dos mil nueve. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**, vista la causa número cuatro mil ochocientos noventa y nueve - dos mil ocho, con los acompañados; oído el informe oral en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por el co demandado **Empresa Concesionaria de Electricidad de Ucayali Sociedad Anónima - ELECTRO UCAYALI**, contra la sentencia de vista de fojas setecientos trece, su fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, emitida por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que confirma la sentencia apelada de fojas seiscientos uno, de fecha doce de febrero del dos mil ocho, que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, con lo demás que contiene. **2. FUNDAMENTOS POR EL CUAL SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Suprema Sala por resolución de fecha seis de marzo del presente año, ha declarado procedente el recurso por la causal prevista en el inciso 2º del artículo 386 del Código Procesal Civil, denunciando la **inaplicación del artículo 2014 del Código Civil**, y argumenta que: a) la Resolución de Vista no realiza un análisis de la norma denunciada, en la cual sustenta su pretensión y sus argumentos de defensa, y no realiza pronunciamiento alguno sobre dicha inaplicación; b) que el inmueble ubicado en el Jirón Tacna número setecientos cincuenta (Lote seis -A, manzana veinte) de esta ciudad, ha sido transferido válidamente a Electro Ucayali Sociedad Anónima por la Empresa Concesionaria de Electricidad del Centro Sociedad Anónima, quien tenía su derecho de propiedad inscrito al momento de transferir la propiedad del inmueble, mediante Acta de Transferencia de Bienes y Valores, suscrita el veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y cinco. Asimismo, de los antecedentes registrales se puede advertir la independización del Lote número seis-A de la manzana Veinte del plano regulador de Pucallpa, y la posterior transferencia a favor de Electro Ucayali Sociedad Anónima, que corre en el asiento cero dos a fojas cuatrocientos ochenta y uno de la partida número 00005451, Tomo setenta y nueve del Registro de Predios, confirmándose así su derecho de propiedad sobre el inmueble independizado; y c) que, Electro Ucayali Sociedad Anónima adquiere de buena fe el inmueble materia de la presente controversia de quien tenía su derecho de propiedad debidamente inscrito, por lo que resulta antijurídico pretender su nulidad, máxime si se tiene en cuenta que el servicio público de prestación de energía eléctrica que brinda Electro Ucayali Sociedad Anónima dentro de su región es un servicio público esencial y que el inmueble cuya propiedad se pretende, está destinado a cumplir funciones técnicas para la adecuada prestación del servicio eléctrico que brinda. **3. CONSIDERANDOS: Primero:** Que, la parte actora pretende como pretensión principal que se declare la nulidad del acto jurídico de compra venta del lote número seis-A de la manzana veinte del Plano Regulador de Pucallpa del treinta de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro celebrado entre la Municipalidad Coronel Portillo y Electrocentro Sociedad Anónima, la nulidad de la escritura pública número 883 del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro a favor de Electrocentro Sociedad Anónima, La nulidad del Acta de transferencia del veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco otorgado por Electrocentro Sociedad Anónima a favor de Electro Ucayali Sociedad Anónima, la nulidad del asiento registral contenido en la ficha registral número 24457 del Registro de Propiedad de Inmueble de la Zona Registral VI - Sede Pucallpa; como pretensión accesoria solicita que se declare la existencia del mejor derecho de propiedad de don José Antonio Vásquez



López y Emilia Rodríguez Rondona sobre el terreno número seis-A de la manzana veinte del plano regulador de Pucallpa; y como pretensión accesoria, solicita se ordene a las demandadas paguen solidariamente la suma de ciento tres mil setecientos cuatro nuevos soles, por los daños y perjuicios ocasionados.

**Segundo:** Que, el A Quo mediante resolución número cuarenta y dos de fojas seiscientos uno, de fecha doce de febrero del dos mil ocho, declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en consecuencia se declara nulo el acto jurídico de compra venta del lote número seis-A de la manzana veinte del plano regulador de Pucallpa. Nulo la escritura pública número 833 del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro. Nulo el Acta de transferencia de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco y Nulo el asiento registral contenido en la ficha Registral número 24457 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona registral VI – Sede Pucallpa; e infundada la pretensión accesoria de pago de indemnización; sin pronunciamiento respecto a la pretensión subordinada sobre mejor derecho de propiedad al haberse emitido las pretensiones principales, con costas y costos.

**Tercero:** El A Quo, expone como principales argumentos de su sentencia que: a) que no existe buena fe de la demandada al momento de la transferencia de propiedad del inmueble ubicado en el lote 6-A manzana veinte, por cuanto conforme a los registros públicos el lote seis, manzana veinte se encuentra como propietario al demandante, por lo que deviene en nulo el acto jurídico de transferencia a favor de Electro Ucayali Sociedad Anónima; b) No se acredita la existencia del daño causado, la relación entre el daño y los supuestos autores, por lo cual no es atendible su pretensión. **Cuarto:** La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, de fojas seiscientos ochenta y seis, interpone su recurso de apelación, expresando como principales agravios: i) que la resolución apelada carece de todo sustento legal y real, la misma que se basa en abstracciones, y consecuentemente producen graves daños a la entidad edil; ii) al concretarse la compraventa del inmueble ubicado en el lote de terreno número 6-A de la manzana veinte del Plan regulador de Pucallpa, a través de la Escritura Pública número 883 del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro a favor de Electro Centro Sociedad Anónima, se efectuó cumpliendo con todas las formalidades requeridas por ley, sin existir vicio alguno en su expedición, por consiguiente surte todos sus efectos legales pertinentes, inscrita en el registro de Inmuebles de los Registros Públicos lo que hace válido su contenido y suscripción, por tratarse de documento público; siendo esto así, los fundamentos expuestos por la demandante carece de sustento legal; iii) el accionante para solicitar la nulidad se apoya en que la expropiación de que fue objeto el predio ha sido dada a Electro Perú, y el plazo de ejecución de procedimiento de expropiación de dos años, no es el que establece el Decreto Supremo número 045-75-VC. **Quinto:** Que, el Colegiado Superior, a través de la sentencia de vista de fecha diecinueve de agosto de dos mil ocho, confirma la sentencia de primera instancia, exponiendo como principales argumentos que: i) tal como lo ha establecido el A quo en el considerando sexto de la sentencia impugnada, la compra venta no es una transferencia de un inmueble, sino que debió ser producto de una expropiación, lo cual no ha sucedido, por lo que el primer y segundo agravio quedan desvirtuados, máxime si se advierte que la sentencia refleja un análisis de los elementos fácticos y jurídicos del caso concreto y no una apreciación en abstracto de sus incidencias, tal como lo sostiene la impugnante; ii) respecto al tercer agravio, la expropiación mencionada implicaba un proceso judicial, regulado en los términos ya expuestos incluso sujeto a un plazo de caducidad, aún cuando haya sido declarado de interés público, por lo que no resulta ser cierta la afirmación de la impugnante, cuando señala que el lote estaba dado definitivamente al Estado. **Sexto:** Que, la parte recurrente alega la inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, que regula el principio de buena fe pública registral, porque la Sala Superior no ha considerado que Electro Ucayali Sociedad Anónima, ha adquirido el inmueble de Electro Centro Sociedad Anónima, quien de acuerdo a la información registral contenido en la Ficha número 20875, era su legítimo propietario. **Séptimo:** Que, por inaplicación de una norma de derecho material, se entiende sólo cuando concurren los siguientes supuestos: a) el Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos; b) que estos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; c) que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el Juez no aplica ésta sino otra, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho, y particularmente, lesionando el valor de justicia. **Octavo:** Que, el artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de

la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción *ius tantum*); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se trata; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho. Conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, "la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado". (Ob. Cit.; página doscientos). **Noveno:** Que, en materia de casación, la aplicación de una norma de derecho material no sólo implica la cita de la misma en el contexto de la resolución recurrida, sino el análisis fáctico y jurídico que la sustenta. **Décimo:** Que, en el caso de autos, se advierte que la resolución de vista omite aplicar el artículo 2014 del Código Civil, asimismo tampoco se verifica que exponga sus argumentos por la cual la norma denunciada no resulta ser pertinente a la presente controversia. **Undécimo:** Que, si bien el inciso 1º del artículo 396 del Código Procesal Civil, dispone que cuando se declare fundado el recurso por las causales precisadas en los incisos 1º y 2º del artículo 386 del citado Código, la Sala debe resolver la causa sin devolverla a la instancia inferior; sin embargo, el reenvío se impone en el caso de autos en virtud a las motivaciones expresadas en los considerandos precedentes, además que el examen de las pruebas es ajeno a la misión de la Corte de casación, no siendo factible resolver el conflicto de intereses, sino que en atención al principio de la instancia plural consagrado por el inciso 6º del artículo 139 de la Constitución Política y en aplicación de lo dispuesto por los artículos 122 incisos 3º y 4º, y 176 último párrafo del Código Procesal Civil, debe devolverse el proceso a la instancia inferior a fin que, tomando en cuenta las consideraciones de esta sentencia, emita nueva decisión. **4. DECISIÓN:** a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas setecientos veintiséis, interpuesto por Electro Ucayali Sociedad Anónima, en consecuencia, **NULA** la Sentencia de Vista de fojas setecientos trece, su fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho. b) **ORDENARON** el reenvío de los presentes autos a la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ucayali con el objeto de que emita nueva decisión, en mérito a lo actuado y el derecho, debiendo tener en cuenta los fundamentos de esta sentencia. c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Antonio Vásquez López con ELECTROCENTRO Sociedad Anónima y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; intervino como Vocal Ponente el señor Idrogo Delgado; y los devolvieron.- SS. TÁVARA CORDOVA, PALOMINO GARCÍA, CASTAÑEDA SERRANO, ARANDA RODRIGUEZ, IDROGO DELGADO **C-496241-173**

**CAS. Nº 4905-2008 ICA.** Lima, treinta y uno de agosto del dos mil nueve.- **VISTOS:** Con los acompañados; y **CONSIDERANDO:** **Primero:** Conforme reiterada jurisprudencia de esta Suprema Corte, el recurso de casación interpuesto por Eliogenia Chipana Chumbe, es un medio de impugnación *extraordinario* y *de iure* que se puede interponer contra determinadas resoluciones y por los motivos tasados en la Ley, por lo que siendo un recurso previsto en dicha norma, lo "extraordinario" resulta de los limitados casos y motivos en que procede y es de "iure o de derecho" pues permite la revisión por el máximo tribunal, de la aplicación del derecho, hecha por los jueces de mérito.- **Segundo:** Consecuentemente, el recurso de casación sólo puede versar sobre los aspectos relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos en la instancia, y al incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales, en la que la apreciación probatoria queda excluida y en donde la Corte Suprema no resulta ser tercera instancia.- **Tercero:** Verificado los requisitos de forma, previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, como el requisito de fondo establecido en el artículo 388 del citado cuerpo normativo, al no haber dejado consentir la sentencia de Primera Instancia que le fue desfavorable, el recurso de casación cumple con ello.- **Cuarto:** La recurrente invoca como causal de su recurso el inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativo a la **Contravención de las Normas que Garantizan el Derecho a un Debido Proceso.**- **Quinto:** Respecto a la causal por vicios *in procedendo* la recurrente aduce que la SALA de mérito sólo ha considerado y meritado la copia legalizada de la partida de matrimonio que corresponde a la actora con el codemandado, sin embargo no ha valorado la partida de matrimonio que en original presentó con la finalidad de sustentar y reforzar los fundamentos

resolución de fecha once de diciembre de dos mil nueve, que corre glosada en el cuadernillo de casación, este Supremo Tribunal ha concedido el recurso de casación por la causal de Infracción Normativa Procesal, específicamente en cuanto se denuncia inaplicación del tercer párrafo del artículo 92 del Código Civil, señalando que en su demanda indicó que se habían falsificado libros y actas de asamblea general, entre ellas las indicadas en la demanda, las mismas que no se realizaron, entonces nunca pudo tomar conocimiento de las mismas sino hasta su inscripción registral; por tanto al ser la elección del Consejo Directivo de la Asociación un acto inscribible, de acuerdo con la norma cuya infracción se denuncia, el plazo para efectuar el cuestionamiento es dentro de los treinta días siguientes a la fecha de inscripción, como ha ocurrido en estos autos, por lo que la demanda no es extemporánea. 3. **CONSIDERANDO: PRIMERO.**- Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por la causal calificada como procedente. **SEGUNDO.**- Que, con relación a los fundamentos del recurso de casación, debe tenerse en cuenta que en el presente caso el actor, en su condición de miembro asociado de la Asociación de Vivienda Pampas de Huerequeque del Distrito de El Porvenir-La Libertad, pretende que se declare la Nulidad de los Acuerdos adoptados en las Asambleas Generales de la Asociación de Vivienda Pampas de Huerequeque de fechas veintitrés de junio, once de agosto y quince de setiembre de dos mil ocho, las que en conjunto se refieren a la elección del Consejo Directivo para el periodo dos mil ocho guión dos mil diez, y acumulativamente, en forma accesoria que se declare la Nulidad de la inscripción registral de dichos Acuerdos en la Partida Electrónica once millones cero cincuenta y cinco mil trescientos setenta y uno, del rubro Nombramiento de Mandatarios de los Registros Públicos de La Libertad. **TERCERO.**- Que, en consecuencia, para determinar si la pretensión de impugnación judicial de acuerdos ha sido promovida dentro del plazo de ley, debe tenerse en cuenta que el artículo 92 del Código Civil ha previsto expresamente "Las acciones impugnatorias deben ejercitarse en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la fecha del acuerdo (...)" en tanto que el segundo párrafo del citado dispositivo legal ha previsto que "si el acuerdo es inscribible en el registro, la impugnación puede formularse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que la inscripción tuvo lugar". **CUARTO.**- Que, en el presente caso, se trata de la impugnación de un Acuerdo de la Asamblea General de la Asociación demandada, que está referido a la elección del Consejo Directivo; por tanto, tratándose de una Asociación de Personas inscrita en los Registros Públicos, resulta evidente que la elección del Consejo Directivo, por su naturaleza constituye un acto inscribible en los Registros Públicos; de allí que resulta de estricta aplicación el plazo previsto en el tercer párrafo del artículo 92 del Código Civil, y no el previsto en el párrafo segundo que se refiere a la impugnación de actos que no sean inscribibles, por lo que el derecho a impugnar judicialmente el Acuerdo deberá ejercitarse en el plazo de treinta días contados a partir de la fecha de inscripción del acuerdo. **QUINTO.**- Que, en suma, advirtiéndose que la inscripción del Acuerdo que contiene la elección del Consejo Directivo, en los Registros Públicos de La Libertad, se ha realizado en fecha veintitrés de setiembre de dos mil ocho, queda claro, que desde esta fecha a la interposición de la demanda (veinte de octubre de dos mil ocho) aún no había transcurrido el plazo de treinta días previsto en el artículo 92 del Código Civil, razón por la que debe ampararse el recurso interpuesto. 4. **DECISIÓN:** Por estos fundamentos: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento veintitrés por don Pedro Arnold Juárez Robles, por la causal de Infracción Normativa Procesal; en consecuencia **CASARON** la resolución de vista; por ende, **NULA** la resolución superior de fojas ciento trece, su fecha tres de junio de dos mil nueve, e **INSUBSISTENTE** la apelada de fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho, obrante a fojas ochenta y seis, que declara la improcedencia liminar de la demanda. b) **DISPUSIERON** que el Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad realice una nueva calificación de la demanda con arreglo a ley. c) **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Arnold Juárez Robles, con la Asociación de Vivienda Pampas de Huerequeque del Distrito de El Porvenir, sobre Nulidad de Acuerdos de Asambleas Generales y Nulidad de Inscripción Registral; y los devolvieron; interviniendo como Juez Supremo ponente el señor Álvarez López. SS. ALMENARA BRYSON, LEÓN RAMÍREZ, VINATEA MEDINA, ÁLVAREZ LÓPEZ, VALCARCEL SALDAÑA. C-563266-220

**CAS. N° 4419-2009. LIMA** Lima, veinte de mayo de dos mil diez. LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos diecinueve guión dos mil nueve, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: 1. **MATERIA DEL**

**RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Superintendencia de Bienes Nacionales, contra la sentencia de vista de fojas mil cuatrocientos sesenta y siete, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, que confirmando la apelada de fecha seis de julio de dos mil siete de fojas mil doscientos sesenta y ocho, declara fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y otros, en consecuencia Nulos los contratos de compraventa del Lote Dieciocho guión B, Manzana A, contenidos en las Escrituras Públicas del nueve de marzo, trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno; Nulos los asientos C cero cero uno, C cero cero dos, C cero cero tres, C cero cero cuatro, C cero cero cinco, C cero cero seis y C cero cero siete del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero dos y D cero cero tres del rubro gravámenes de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; ordena que los demandados paguen solidariamente a favor de la demandante la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos, e infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima. Precisándose que este último extremo de la sentencia de vista (por el cual se confirma la apelada que declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima), es la que ha sido materia del recurso de casación formulado. 2. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Mediante resolución de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve que corre glosada en el cuadernillo de casación, esta Sala Civil Suprema ha concedido el recurso de casación por las causales de: a) Interpretación errónea de una norma de derecho material (artículos 2012 y 2014 del Código Civil), y b) inaplicación de normas de derecho material (artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil), respecto de las cuales básicamente se denuncia: Que la Sala Superior ha considerado que la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima es un tercero registral de buena fe, aplicando los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, pero no se ha reparado en el hecho que la citada empresa por su experiencia en el mercado mobiliario pudo haber advertido las nulidades que hoy han sido declaradas en el Poder Judicial, pues de un simple estudio de los títulos habría podido conocer que el predio es un aporte reglamentario y que no existía norma por la cual se desafectó y que sospechosamente se habían realizado transferencias del terreno en un lapso tan corto; y que la Sala Superior debió aplicar el artículo 219 inciso 4 del Código Civil pues se ha probado en autos que las sucesivas transferencias, incluyendo la celebrada a favor de la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima, han tenido fin ilícito. 3. **CONSIDERANDO: PRIMERO.**- Que, según lo establecido en el texto original del artículo 384 del Código Procesal Civil, aplicable al presente caso por temporalidad, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **SEGUNDO.**- Que, el presente proceso civil ha sido promovido por la entidad demandante con la finalidad de que se declare la Nulidad de los Actos Jurídicos contenidos en los asientos C cero cero uno, C cero cero dos, C cero cero tres, C cero cero cuatro, C cero cero cinco, C cero cero seis, C cero cero siete y C cero cero ocho del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero dos y D cero cero tres del rubro gravámenes y cargas de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; y la cancelación de dichos asientos; acumulativamente indemnización de daños y perjuicios, ello debido a que el predio de ochocientos metros cuadrados identificado como Lote Dieciocho guión B de la Manzana A, Urbanización Los Alerces de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, registrado en la ficha número un millón trescientos veinticinco mil cuatrocientos setenta y tres, es un bien de dominio público del Estado, pero que se han sucedido una serie de ilegales inscripciones a nombre de los demandados, no obstante que por imperio constitucional se trata de un predio inalienable; las inscripciones de las sucesivas ventas se han realizado en mérito a documentos falsificados, los documentos como la Resolución Ministerial número 029-B-84-VI-5600, el oficio número A guión tres mil veinticuatro guión dos mil/ SBN guión DMAR, por el cual se habría solicitado la inscripción de la venta y otros, son falsos e inexistentes; el objeto del Acto Jurídico es jurídicamente imposible por tratarse de un bien de dominio público del Estado; No es aplicable el principio de la fe registral ya que todas las supuestas ventas se han efectuado en el lapso de un mes cada uno, lo que denota colusión. **TERCERO.**- Que, admitida la demanda y sustanciada la *litis* con arreglo a ley, en fecha seis de julio de dos mil siete el Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima ha pronunciado sentencia declarando fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y otros, en consecuencia Nulos los contratos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas del nueve de marzo, trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno; Nulos los asientos C cero cero

uno, C cero cero cero dos, C cero cero tres, C cero cero cuatro, C cero cero cinco, C cero cero seis y C cero cero siete del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero cero dos y D cero cero tres del rubro gravámenes de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima, y ordena que los demandados paguen solidariamente a favor de la demandante la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos; ello debido a que se ha acreditado que la presunta venta e inscripción efectuada a favor de Raúl Ramón Ventura Cano de fecha nueve de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, se ha efectuado en mérito de documentos falsificados, y que las sucesivas ventas se han efectuado sobre un bien de uso público, aporte legal a favor del Estado y en un lapso extremadamente corto, lo que demuestra la finalidad ilícita; en cambio en el caso de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, ésta se favorecería con la buena fe registral, pues la adquisición se ha realizado seis meses después de la anterior transferencia. **CUARTO.**- Que, apelada que fue la sentencia por el Procurador de la entidad demandante, en fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, ha pronunciado sentencia de vista por la que confirma la sentencia de primera instancia en el extremo apelado, pues la presunción de publicidad registral prevista en el artículo 2012 del Código Civil debe interpretarse literalmente sin extenderse a causas que no consten en los Registros Públicos, presumiéndose que toda inscripción registral ha sido realizada bajo el principio de la buena fe, en el presente caso no se habría demostrado el dolo o la mala fe de la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y el origen de las anteriores transferencias no puede constituir causal para pretender anular la compraventa efectuada a favor de la última adquirente. **QUINTO.**- Que, con relación al principio de publicidad y buena fe registrales previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, conviene precisar que la finalidad última del Registro de la Propiedad Inmueble es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario procurando la máxima transparencia y certeza de las transferencias de bienes; en tal sentido la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben, pues se admite que hay un interés general que las transferencias de inmuebles sean conocibles por cualquier interesado, el comprador de un bien inmueble al momento de entablar la relación jurídica tiene necesidad de conocer con certeza los elementos que harán eficaz la transmisión, esencialmente que el vendedor sea el dueño del bien y que el bien esté libre de cargas o gravámenes, así el Estado satisface esa necesidad con la publicidad registral impidiendo que se produzcan transferencias o cargas ocultas que afecten derechos de terceros. **SEXTO.**- Que, en tal sentido, la publicidad que otorgan los Registros Públicos es material y formal, por la primera se entiende que por imperio legal se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones efectuadas en el registro, de tal modo, que nadie puede alegar desconocimiento de ello; en tanto que la segunda garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y obtener la información del archivo registral, siendo que el personal del Registro no puede por ningún motivo mantener en reserva ninguna información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresamente establecidas en la ley. **SEPTIMO.**- Que, en el presente caso, ha quedado establecido en las instancias de mérito, que el predio materia de la demanda, Lote Dieciocho guión B de la Manzana A de la Urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, inscrito en la ficha registral número un millón trescientos veinticinco mil cuatrocientos setenta y tres de los Registros Públicos de Lima a nombre del Estado peruano, es un bien de dominio público, por haber sido transferido como aporte reglamentario a favor del Estado, en mérito de lo dispuesto en la Resolución Administrativa número 151-78-DGIU/CPL, y que la supuesta venta efectuada por la Superintendencia de Bienes Nacionales a favor de Raúl Ramón Ventura Cano mediante Escritura Pública de compraventa de fecha nueve de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro ante el Notario Público de Matucana Diodoro Orduña Vásquez y su posterior inscripción en los Registros Públicos, se ha efectuado en mérito de documentos falsificados, razón por la cual esta compraventa y las sucesivas de fechas trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno, inscritas también en los Registros Públicos, han incurrido en causal de nulidad por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible invocados en la demanda. **OCTAVO.**- Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se infiere que al momento de la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno otorgada por Aníbal Breña Jaime a favor de Puerta de Tierra Sociedad Anónima, ésta última no podía desconocer que el bien que estaba adquiriendo originalmente fue de dominio público del Estado y que por tanto de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Estado, se trataba de un bien inalienable e imprescriptible que no puede ser adquirido por particulares, máxime si se tiene en cuenta que la compradora es una empresa inmobiliaria y como tal le es exigible un especial deber de cuidado al momento de verificar la titulación de los inmuebles que adquiere. **NOVENO.**- Que, por su parte el principio de buena fe registral, contemplado en el artículo 2014 del Código

Civil busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien efectivamente carecía de capacidad para disponer de él, no obstante, este principio no tiene carácter absoluto, pues como ha sostenido este Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, para que opere válidamente el referido principio es preciso que concurren los siguientes elementos: a) Que se trate de una adquisición a título oneroso; b) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para disponer el derecho; c) Que el adquirente haya inscrito su derecho; d) Que el adquirente haya actuado de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico como al momento de su inscripción; y e) Que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causales que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; en este mismo sentido la Exposición de Motivos oficial del Código Civil ha previsto que "la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexistencia en lo publicado por el registro. En otros términos si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben además ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado". **DÉCIMO.**- Que, en el presente caso, por efectos de la publicidad registral, la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de causal de nulidad, ya que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de la compraventa era un bien de dominio público del Estado y que por tanto no podía ser objeto de derechos privados; por esta razón, la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno no puede estar beneficiada por el principio de buena fe registral, pues evidentemente no satisface el requisito referido a que el comprador haya actuado de buena fe en la celebración e inscripción del negocio, además que en los títulos inscritos en los Registros Públicos evidentemente se denotaba la causal de nulidad del acto jurídico por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible. **UNDÉCIMO.**- Que, en consecuencia, estando a los hechos establecidos en las instancias de mérito, queda claro que la sentencia de vista que es materia del recurso, ha incurrido en causal de interpretación errónea de los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, por lo que, de conformidad con lo previsto en el texto original del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, aplicable al presente caso por temporalidad, debe expedirse resolución sin reenviar la causa a la instancia de origen, por lo que, declarando fundado el recurso por la causal sustancial debe declararse la nulidad de la sentencia de vista sólo en el extremo impugnado y actuando en sede de instancia revocar la apelada en cuanto declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y reformándola declarar fundada la demanda también en ese extremo. **4. DECISIÓN:** Por estos fundamentos: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil cuatrocientos ochenta por la entidad demandante, por las causales denunciadas; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, sólo en la parte que confirmando la apelada declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima. b) Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada, su fecha seis de julio de dos mil siete, expedida por el Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en la parte que declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y **REFORMÁNDOLA** declararon fundada la demanda de nulidad de acto jurídico promovida contra la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, en consecuencia **NULO** el contrato de compraventa del Lote número Dieciocho guión B de la Manzana A de la Urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, que es materia de la demanda, contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno otorgada ante Notario Público Julio Antonio del Pozo Valdez; **NULO** el asiento C cero cero ocho del rubro títulos de dominio de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; y que la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima pague solidariamente con los demás demandados la suma establecida en la sentencia de fecha seis de julio de dos mil siete. c) **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Superintendencia de Bienes Nacionales con Puerta de Tierra Sociedad Anónima, Aníbal Breña Jaime, Flor María Castillo Quintanilla, Amaro Jáuregui Díaz, Rosario Emperatriz Sarmiento Salazar y Raúl Ramón Ventura Cano, sobre Nulidad de Actos Jurídicos, Cancelación de Asientos Registrales e Indemnización; y los devolvieron; interviniendo como Juez Supremo ponente el señor Álvarez López. **SS. ALMENARA BRYSON, LEÓN RAMÍREZ, VINATEA MEDINA, ÁLVAREZ LÓPEZ, VALCÁRCEL SALDAÑA, C-563266-221**

**CAS. N° 4433-2009. CUSCO.** Lima, ocho de enero de dos mil diez. **VISTOS;** con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO.**- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación obrante en el cuadernillo de casación corriente a fojas catorce a fojas veintitrés, interpuesto por **Higido Edwin Azurin Ivarola**, el treinta de setiembre del dos mil nueve, por ende,

partes, estableciéndose una relación laboral de naturaleza indeterminada; finalidad que difiere de los fines casatorios consagrados en el artículo 54 de la Ley Procesal del Trabajo, por lo que este extremo del recurso deviene en improcedente. Máxime si en primer lugar, la alegación de la demandada resulta ostensiblemente contradictoria a la propia tesis que ésta ha adoptado a lo largo de la relación laboral y del proceso mismo, en tanto no sólo trató de respaldar su decisión de la contratación modal del demandante en el referido artículo, sino que también, ha indicado que el mismo le resultaría aplicable dado el "incremento" de labores de mantenimiento y limpieza de áreas verdes en el distrito que administra; por lo que, argüir en sede casatoria la indebida aplicación del mismo con la connotaciones interpretativas esgrimidas por aquellas deviene en inconsistente; y en segundo lugar porque la Sala de mérito ha precisado con suma claridad los fundamentos del porqué estima desnaturalizada la contratación modal al que estuvo sujeto el actor. **Quinto:** Que, en lo aludido a la inaplicación del artículo 74 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728 que establece: *"Dentro de los plazos máximos establecidos en las distintas modalidades contractuales señaladas en los artículos precedentes, podrán celebrarse contratos por periodos menores pero que sumados no excedan dichos límites. En los casos que corresponda, podrá celebrarse en forma sucesiva con el mismo trabajador, diversos contratos bajo distintas modalidades en el centro de trabajo, en función de las necesidades empresariales y siempre que en conjunto no superen la duración máxima de cinco (5) años"*. Para ello señala que dicha norma la faculta a celebrar en forma sucesiva con una misma persona diversos contratos de trabajo bajo modalidades distintas, en función a las necesidades empresariales y siempre que en conjunto no hayan superado la duración máxima de cinco años, y que es lo que ha sucedido en autos con los contratos celebrados con el demandante. **Sexto:** Que, se advierte que bajo la causal referida a la inaplicación de una norma sustantiva, se persigue variar la base fáctica establecida en las sentencias de mérito que determinan en virtud del principio de primacía de la realidad que los servicios requeridos al actor ostentan el carácter de permanentes, pues en los contratos modales por incremento de actividad obrantes de fojas ciento cincuenta y dos a ciento sesenta y tres, no se han precisado las causas objetivas que justifiquen esta contratación temporal; además, conforme se advierte de los contratos para servicio específico de fojas ciento sesenta y cuatro a ciento sesenta y ocho celebrados entre las partes, tampoco se especificó las causas objetivas de contratación, siendo por el contrario que en el contrato se refiere que debía realizar labores, principales, complementarias y conexas inherentes al cargo dado, lo que determina la desnaturalización del referido contrato; por lo que para atender los argumentos expuestos en la denuncia precedente, necesariamente se tendría que reexaminar el material probatorio fin ajeno al debate casatorio que está reservado a cuestiones de derecho o de iure, por lo que la denuncia debe ser desestimada. **Sétimo:** En cuanto a la denuncia de inaplicación del Decreto Legislativo N° 1067, la misma no es causal procedente cuya inaplicación deba ser denunciada en sede casatoria; porque a la fecha de interposición de la demanda acaecida, conforme obra a folios ochenta y uno, del veinticuatro de julio del dos mil ocho, la delimitación de la litis estaba circunscrita únicamente a la declaratoria de desnaturalización de la contratación modal por el periodo comprendido entre el siete de abril del dos mil tres a dicha data; y en este mismo sentido ha sido entendida por la emplazada, quien en su escrito postulador de fojas ciento veintinueve, se limitó a defender la legalidad de la contratación modal laboral a la que había sometido al demandante por espacio de mas de cinco años; por lo que así compuesto el contradictorio, la solución de la controversia y por ende el pronunciamiento judicial al brindar una respuesta puntual y suficiente a los argumentos fácticos y jurídicos postulados, no hacía necesaria la dilucidación de la legalidad o no, de la contratación administrativa de servicios, ya que ésta no había sido la pretensión incoada por el demandante; por lo que, pretender la aplicación de la norma denunciada a hechos no debatidos en las instancias de mérito, resulta no acorde con los fines casatorios que consagra el artículo 54 de la Ley Procesal del Trabajo. Por estas razones: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treinta y siete por el Procurador Público Municipal de la Municipalidad Distrital de Miraflores, contra la sentencia de vista obrante a fojas doscientos treinta y uno, su fecha quince de marzo del dos mil once; en los seguidos por don Valentín Mamani Gil sobre Incumplimiento de Normas Laborales; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron.- Vocal Ponente Torres Vega.- SS. VASQUEZ CORTEZ, TAVARA CORDOVA, YRIVAREN FALLAQUE, TORRES VEGA, CHAVES ZAPATER C-928954-76

CAS. N° 2085-2011 AMAZONAS. Lima, veintisiete de Enero de dos mil doce.- **VISTOS;** Con el acompañado; y, **CONSIDERANDO: Primero.**- Se trata del recurso de

casación interpuesto por la demandante Estación de Servicios Utcubamba Empresa Individual de Responsabilidad Limitada contra la sentencia de vista que corre a fojas ciento cincuenta y dos, su fecha ocho de abril de dos mil once. **Segundo.**- El derecho a impugnar, constituye una de las manifestaciones fundamentales de la tutela jurisdiccional efectiva proclamada como derecho y principio de la función jurisdiccional en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y, como tal, garantiza que a ninguna persona se le prive de los recursos previstos por el ordenamiento jurídico aunque su ejercicio y dispensación están supeditados a la concurrencia de los presupuestos y requisitos que haya establecido el legislador para cada sector del ordenamiento procesal, por lo que tiene la calidad de derecho prestacional de configuración legal. **Tercero.**- Por su propia naturaleza, el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión y presupuestos de admisión y procedencia, están vinculados a los "fines esenciales" para los cuales se ha previsto, esto es, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como especifica el texto vigente del artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, aplicable supletoriamente a los procesos contenciosos administrativos. **Cuarto.**- El texto actual del artículo 32 de la Ley N° 27584<sup>1</sup>, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, establece que el recurso de casación procede siempre y cuando la cuantía del acto impugnado sea superior o equivalente a ciento cuarenta unidades de referencia procesal, de este modo, la referida norma procesal que tiene carácter especial en materia contenciosa administrativa condiciona la procedencia del citado medio impugnatorio al cumplimiento de las exigencias cuantitativas previstas en la norma. **Quinto.**- Siendo esto así, si bien es cierto el petitorio de la demanda versa sobre la nulidad de la Orden de Inspección N° 320-2008 del diecinueve de diciembre de dos mil ocho, de la Actuación Inspectiva de Investigación del diecinueve de diciembre de dos mil ocho, del Acta de Infracción N° 006-2009 del tres de febrero de dos mil nueve, de la Resolución Zonal N° 21-2009-GRA-DRTPE/DSRTPE del quince de abril del dos mil nueve que resuelve sancionar con multa de S/. 3,230.00 a la empresa demandante y de las Resoluciones Directorales N° 022-2009-GRA-DRTPE/DSRTPE del uno de octubre del dos mil nueve y 027-2009-GRA/DRTPE/DSRTPE del treinta de noviembre del dos mil nueve (que declaró sin lugar el pedido de aclaración emitida por la Dirección Regional de Trabajo de Chachapoyas), también lo es que teniendo en cuenta que éstas subsumen a las primeras, la cuantía del acto administrativo impugnado, se encuentra cuantificada en suma dineraria, por lo que nos encontramos ante una pretensión cuantificable. **Sexto.**- En ese sentido, razonablemente queda claro que la cuantía del acto administrativo que se impugna no supera las ciento cuarenta unidades de referencia procesal exigida como presupuesto necesario para la procedencia del recurso interpuesto, esto es, a la fecha de interposición del recurso que data del veintisiete de abril de dos mil once, asciende a la suma de cincuenta mil cuatrocientos con cero cero/cien nuevos soles (S/. 50,400.00), conforme lo ha establecido la Resolución Administrativa N° 442-2010-CE-PJ, publicada en el Diario Oficial El Peruano, el seis de enero de dos mil once que proroga la vigencia de la Resolución Administrativa N° 093-2010-CE-PJ, publicada el veintuno de abril del dos mil diez, que fija la unidad de referencia procesal en trescientos sesenta con cero cero/cien nuevos soles (S/. 360.00 x 140). **Sétimo.**- Por ello, en el presente caso, corresponde desestimar el recurso al no superar la cuantía exigida para su procedencia, de acuerdo a la norma procesal antes descrita, esto es, al numeral tercero del artículo 32 de la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo. Por estas consideraciones: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y uno, por el apoderado de la demandante Estación de Servicios Utcubamba Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contra la sentencia de vista obrante a fojas ciento cincuenta y dos, de fecha ocho de abril de dos mil once; en los seguidos contra la Dirección Regional de Trabajo y Promoción del Empleo de Amazonas y otros sobre Acción Contenciosa Administrativa - Multa por Infracciones Laborales; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; y los devolvieron.- Vocal Ponente Torres Vega.- SS. VASQUEZ CORTEZ, ACEVEDO MENA, VINATEA MEDINA, YRIVAREN FALLAQUE, TORRES VEGA

<sup>1</sup> Conforme a la modificatoria dispuesta por el artículo único del Decreto Legislativo N° 1067, publicado el 28 de junio de 2008.  
C-928954-77

**CAS. N° 2087-2011 LA LIBERTAD.** Lima, veintiséis de Setiembre de dos mil once.- **VISTOS;** Con los acompañados; y, **CONSIDERANDO: Primero.**- Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Luis Artemio Rodríguez Alvarez, contra la sentencia de vista, su fecha veinticinco de agosto de dos mil diez, obrante a fojas setecientos sesenta, que confirma

la sentencia de fojas seiscientos treinta y uno, su fecha nueve de marzo de dos mil diez, que declara infundada la demanda de nulidad de asiento registral; con lo demás que contiene.

**Segundo.** - El recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad previstos en los artículos 387 y 388 numeral 1 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29364<sup>1</sup>.

**Tercero.** - Antes del análisis de los demás requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas, y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema, en ese sentido, su fundamentación por parte del impugnante debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial<sup>2</sup>.

**Cuarto.** - Respecto a los demás requisitos de procedencia el accionante denuncia la infracción normativa de los artículos 2015 y 2017 del Código Civil, que tratan sobre el principio de tracto sucesivo y el principio de impenetrabilidad, y del artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula el principio de especialidad o folio, argumentando, entre otros, que en las decisiones del Juez y de la Sala la infracción consiste en no haber aplicado dichas normas, al no haber analizado si aquella apertura de la Ficha SE 007423 transgrede o no el principio de tracto sucesivo, el de impenetrabilidad y el de especialidad o folio, no obstante que la demanda se ha sustentado en la duplicidad registral. La que contiene la transcripción exacta del tomo 499, folio quince, es la ficha PR036827, porque contiene los datos consignados en el referido tomo y las sucesivas transferencias que contiene tal ficha obedecen al principio de tracto sucesivo, lo que no sucede con la ficha objeto de cancelación, es decir, esta última no contiene los mismos datos del referido tomo, sino varía en cuanto a la extensión del predio, o sea, no es una transcripción del tomo 499, folio quince, sino equivale a una nueva partida registral con lo queda acreditado la duplicidad de partidas registrales.

**Quinto.** - La citada denuncia carece de sustento real para ser amparada, pues de la argumentación expuesta se puede establecer que la impugnante lo que en realidad pretende cuestionar es la decisión de fondo de la materia controvertida que ha concluido, absolviendo el recurso de apelación de fojas seiscientos cincuenta y siete, que pretende la nulidad de asientos registrales, la nulidad del procedimiento administrativo de adquisición de propiedad de predios rústicos de particulares por prescripción adquisitiva de dominio, lo que no solo afectaría el debido proceso administrativo, sino también la seguridad jurídica de las partes. Como lo ha establecido el A quo en el noveno considerando de la apelada, la ficha SE 007423 a favor del demandado don José Elías Gutiérrez Alfaro, tiene validez, así como la ficha registral PR 034830, a favor de los co-demandados, en calidad de terceros registrales, por lo que tratándose de terceros de buena fe registral, tienen la protección del artículo 2014 del Código Civil. En el presente caso, no está en controversia el derecho de propiedad del actor y de los demandados, como se ha pronunciado el Juez en el tercer y sexto considerando de la apelada, como se advierte del proceso acompañado N° 1108-2000, sobre mejor derecho de propiedad, porque el demandante no cumplió con los requisitos del artículo 22 del Decreto Legislativo N° 667 que se encontraba explotando económicamente el predio. Los órganos jurisdiccionales precisan que no pueden atender contra el principio de prioridad registral, a que se contrae el artículo 2016 del acotado Código, pues el título del demandado Gutiérrez Alfaro fue inscrito con anterioridad, por ende no se puede anular, por lo que la demanda resulta infundada. Asimismo, en el séptimo considerando de la sentencia de vista, se ha absuelto el agravio referido al principio de tracto sucesivo, desestimándola. Estando así establecida la base fáctica y jurídica, se puede concluir que los agravios expuestos no se condicen con la causal denunciada, en su aspecto sustantivo; por tanto, el recurso resulta improcedente.

**Sexto.** - Asimismo, redundante la desestimación del recurso, dada su manifiesta improcedencia, que el impugnante incide en su recurso, en aspectos de hechos y de prueba, pretendiendo que esta Suprema Sala realice el re-examen de los mismos a fin de arribar a una conclusión distinta de la que subyace al interior del proceso, aspectos que son ajenos al debate casatorio, más aun cuando las denuncias sobre motivación o falta de análisis de determinado hecho, no se condicen con la expresión de infracción normativa material o sustantiva, como realiza el accionante, invocando normas de contenido material. Por otro lado, la invocación de las normas que alude el actor, en el recurso no tienen justificación ni pertinencia al caso concreto, sino que el impugnante las invoca de manera genérica, incidiendo en que esta Sala Suprema realice el re examen de los hechos y de la prueba, lo que no es viable en sede casatoria.

**Séptimo.** - En consecuencia, se puede concluir que el recurso casatorio *sub examine* materia de calificación no cumple con los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2 y 3 del artículo 388

del Código Procesal Civil, pues los agravios denunciados no se circunscriben a la modificación establecida por la Ley N° 29364, al no haber señalado de manera clara y precisa la infracción normativa, ni haber demostrado la incidencia directa de dicha infracción sobre la decisión impugnada. Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Adjetivo: Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto a fojas setecientos setenta y seis por don Luis Artemio Rodríguez Álvarez, contra la sentencia de vista obrante a fojas setecientos sesenta, su fecha veinticinco de agosto de dos mil diez; en los seguidos contra don José Elías Gutiérrez Alfaro y otros sobre Nulidad de Asiento Registral; ORDENARON la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y, los devolvieron.- Vocal Ponente Torres Vega.- SS. ACEVEDO MENA, TORRES VEGA, MORALES GONZALEZ, AREVALO VELA, CHAVES ZAPATER

<sup>1</sup> Publicada el 28 de mayo de 2009.

<sup>2</sup> Únicas causales de casación previstas en el artículo 386 del Código Adjetivo. C-928954-78

CAS. N° 2220-2011 LA LIBERTAD. Lima, doce de marzo del dos mil doce.- VISTOS; y, CONSIDERANDO: **Primero:** Que, viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público Ad Hoc encargado de la defensa de los derechos e intereses del Instituto Nacional de Cultura (Hoy Ministerio de Cultura), el uno de junio del dos mil once, a fojas trescientos setenta y cuatro, contra la sentencia de vista, su fecha veinticinco de abril del dos mil once, obrante a fojas trescientos cuarenta y cuatro que confirma la sentencia apelada, de fecha once de junio de dos mil diez que declara fundada la demanda; cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser calificados conforme a la modificación establecida por la Ley N° 29364. **Segundo:** En tal sentido, se verifica que el medio impugnatorio propuesto cumple los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil. **Tercero:** Asimismo, cumple con el requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, pues no consintió la sentencia adversa de primera instancia. **Cuarto:** En cuanto a los requisitos de procedencia previstos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, en el recurso materia de calificación se denuncian: 1) la infracción del artículo 21 de la Constitución Política del Perú y, b) la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución. **Quinto:** Que, al fundamentar el agravio de infracción normativa del artículo 21 de la Carta Magna que señala: "Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional"; el impugnante argumenta que el Estado tiene el deber primordial de preservar el patrimonio cultural de la nación, lo cual se viene infringiendo a través de la sentencia materia de casación, toda vez que la gravedad de la decisión, consiste en que se le ordena a la demandada emitir nueva resolución administrativa declarando el retiro de un inmueble de su condición de Monumento, integrante de nuestro Patrimonio Cultural de la Nación, lo cual es a todas luces, inconstitucional. **Sexto:** Que, sobre esta denuncia es preciso señalar que el artículo 388 numerales 2 y 3 del Código Procesal Civil establece como requisito de procedencia del recurso de casación, describir con claridad y precisión la infracción normativa, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión adoptada. En el caso de autos la impugnante invoca una norma constitucional que tiene alcance genérico y no específico para resolver la materia controvertida, por lo que, no se cumple con los presupuestos antes invocados, de ahí que el recurso en este extremo deba ser rechazado por improcedente. **Séptimo:** Que, en lo que respecta a la segunda denuncia, el Procurador sustenta que conforme se verificará en el considerando segundo de la sentencia recurrida, se reproduce la norma legal integrante de la Ley N° 28296, la misma que de manera expresa y clara establece lo que debe entenderse como Patrimonio Cultural de la Nación así como qué bienes integrantes se presumen integrantes del patrimonio cultural y, cómo queda sin efecto la presunción legal referida al Patrimonio Cultural de la Nación. Sin embargo, los considerandos subsiguientes del tercero al octavo realizan una argumentación confusa sobre las categorías de patrimonio cultural: monumento, ambiente urbano monumental y zona monumental y que si bien reconocen en la parte final del sexto considerando que: "...además que el Jirón Orbegoso Cuadra Dos se encuentra declarado Ambiente Urbano Monumental de Primer Orden mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED, afirmación antojadiza y sin sustento alguno, por

sin embargo la parte recurrente pretende que se declare la nulidad de una resolución que no ha causado estado, por cuanto no existe a nivel administrativo un pronunciamiento de fondo respecto a la pretensión administrativa; por lo que estos argumentos resultan impertinentes para la causal que se invoca como agravio. En ese mismo sentido, cabe advertir que para efectos de que los actos administrativos sean materia de revisión en la vía judicial, es necesario que las resoluciones administrativas tengan un pronunciamiento que fije de manera definitiva la decisión de la administración; supuesto que no ocurre en el presente caso, pues el Tribunal Fiscal ha ordenado a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT que emita nueva resolución; en consecuencia la parte recurrente no ha cumplido con las exigencias de los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que el recurso de casación deviene en improcedente. Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Industrias Electro Químicas Sociedad Anónima, de fecha doce de abril de dos mil once, obrante a fojas cuatrocientos doce contra la sentencia de vista, de fecha seis de julio de dos mil diez, obrante a fojas cuatrocientos uno; en los seguidos por Industrias Electro Químicas Sociedad Anónima contra la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT y otro sobre impugnación de resolución administrativa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.- SS. VASQUEZ CORTEZ, ACEVEDO MENA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA, CHAVES ZAPATER C-928352-68

**CAS. N° 2804-2012 CAÑETE.** Lima, tres de setiembre de dos mil doce.- **VISTOS:** con los acompañados y **CONSIDERANDO:** **Primero:** Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por don José Antonio Noriega Deza, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil cuatrocientos ocho, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos ochenta y cuatro, que confirmando la sentencia apelada, declara Fundada en parte la demanda de nulidad de contrato; para cuyo efecto se debe proceder a calificar si dicho recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia, conforme a lo prescrito en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la Ley N° 29364. **Segundo:** En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el referido medio impugnatorio cumple con ellos, a saber: i) se recurre una resolución expedida por una Sala Superior que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso, ii) se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; iii) fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado a la parte recurrente con la resolución impugnada; y, iv) además adjunta el arancel judicial por concepto del recurso de casación. **Tercero:** Antes del análisis de los requisitos de procedencia es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte de quien recurre debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. **Cuarto:** Por otro lado, el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, determina las causales del recurso de casación, a saber: a) infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, y b) apartamiento inmotivado del precedente judicial; no obstante ello la parte recurrente denuncia: a) Interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil; b) Inaplicación del artículo 1583 del Código Civil; c) Inaplicación del artículo 2013 del Código Civil; d) Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. **Quinto:** La parte recurrente denuncia la interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil, señalando que la sentencia de vista ha concluido de que al momento de la celebración del contrato de compra venta, no ha existido buena fe por parte de los demandados, por cuanto conocían que el predio había sido declarado en abandono y que conforme al artículo 27 de la Ley N° 26505 vigente a la fecha de la adquisición, sabían que las tierras no fueron transferidas regularmente, habiendo sido adquirido el predio por adjudicación directa y no por subasta pública; sin embargo no se ha tenido en cuenta que al momento de la adjudicación no estaba vigente el Decreto Supremo N° 011-97-AG, publicado el trece de junio de mil novecientos noventa y

siete; alega también que al momento de la adquisición del inmueble no constaba en los registros públicos, ni era de conocimiento de los compradores ninguna causa que limitara o cuestionara el derecho de propiedad del vendedor; además señala que las cláusulas limitativas del contrato de adjudicación son nulas en virtud de lo dispuesto en los artículos 70 y 88 de la Constitución Política del Estado y de la Ley N° 26505. **Sexto:** Esta Sala Suprema aprecia de lo actuado en el proceso, que el recurrente siempre tuvo conocimiento de que al adquirir el inmueble del Ministerio de Agricultura tenía cláusulas condicionantes, por ser adjudicatario de la reforma agraria, por lo tanto dicho inmueble solo podía ser dedicado a dicho uso; motivo por el cual las tierras fueron revertidas por la Resolución Ministerial N° 0607-98-AG de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, en virtud de la diligencia de inspección ocular en la que solo se encontró en posesión al actual demandante. Tampoco puede argumentar el recurrente en que se ha aplicado normas no vigentes, por cuanto ellas fueron aplicadas en el procedimiento administrativo, el cual en este proceso no se está analizando. Por otro lado, respecto a la aplicación de la buena fe registral no corresponde por cuanto los demandados compradores del terreno materia de proceso, tuvieron conocimiento de que dicho inmueble tenía cláusulas limitativas, tal como consta de las fichas registrales y de acuerdo a lo señalado en los numerales 2.4.8 y 2.4.9 de la sentencia de vista; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que, este extremo del recurso deviene en improcedente. **Sétimo:** El recurrente denuncia la inaplicación del artículo 1583 del Código Civil, alegando que la sentencia de vista hace referencia a la reserva de propiedad que estaba supeditada a la cancelación total del precio, el cual fuera cancelado el veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete tal como consta de la inscripción registral obrante a fojas doscientos veintinueve, descartando de que se haya declarado nulo el contrato N° 12943 por ejecución de la cláusula de reserva de propiedad así como tampoco se produjo la retroventa; pues desde el momento del levantamiento de la hipoteca no existía limitación alguna respecto del derecho de propiedad, tal como lo señala la norma en referencia. **Octavo:** Esta Sala Suprema advierte de la denuncia que antecede, que si bien es cierto que el predio se encontraba cancelado en su totalidad, sin embargo a la fecha de su disposición el mismo ya había sido revertido al Estado; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo refieren los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; por lo que, esta infracción normativa también deviene en improcedente. **Noveno:** Respecto a la denuncia de inaplicación del artículo 2013 del Código Civil, el recurrente señala que la sentencia de vista no ha tenido en cuenta que el predio ha sido adquirido como terceros de buena fe a título oneroso de personas que en el registro aparecen como propietarios, sin limitación alguna y con un derecho legalmente incuestionable; y al no haberse declarado nulo el contrato judicialmente celebrado entre el Proyecto Especial de Titulación de Tierras a favor de don Luis Alberto Cayo Revoredo el asiento registral contenido en la ficha N° 5341 se presume cierto y surte todos sus efectos. **Décimo:** Con respecto a la denuncia que antecede, esta Sala Suprema aprecia que los compradores al momento de efectuar los contratos de compra venta cuestionados en este proceso, tenían pleno conocimiento de que el inmueble tenía inexactitudes registrales y de la adjudicación del mismo, por lo tanto no puede aplicarse las reglas del adquirente de buena fe; en consecuencia de los fundamentos expuestos en el recurso casatorio se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en improcedente. **Décimo Primero:** El recurrente denuncia la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, señalando que la sentencia de vista ha vulnerado lo dispuesto en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículos 50 inciso 6, 122 inciso 3 y 196 del Código Procesal Civil; debido a que la sentencia de vista no contiene una debida motivación y es incongruente por cuanto no ha aplicado las normas vigentes ni ha resuelto todos los agravios del recurso de apelación. **Décimo Segundo:** Con respecto a la denuncia que antecede, esta Sala Suprema, debe destacar que de acuerdo a los medios probatorios existentes en el proceso, se ha determinado que los co demandados al momento de celebrar el contrato de compra venta tuvieron conocimiento de que la compra venta del inmueble tenía inexactitudes registrales, por lo tanto no puede argumentar el recurrente que la sentencia de

vista contiene una deficiente motivación, por cuanto, se ha dado respuesta a todos los agravios contenidos en el recurso de apelación; asimismo la citación para la audiencia, se ha efectuado dentro de los plazos establecidos en la norma procesal, y respecto a levantar la suspensión del proceso, se efectuó de acuerdo a ley al haber verificado la Sala Superior que los procesos que supuestamente tenían vinculación no eran tales, en consecuencia no existía razón para dicha suspensión; por lo que no resulta atendible los argumentos expuestos en el recurso casatorio; por lo que se advierte que la parte recurrente no ha demostrado la incidencia directa de tales infracciones sobre la decisión impugnada tal como lo refieren los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364; razones por las cuales este extremo del recurso también deviene en **improcedente**. Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por don José Antonio Noriega Deza, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, obrante a fojas mil cuatrocientos ocho, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, obrante a fojas mil trescientos ochenta y cuatro; en los seguidos por don Juan Ramos Ávila contra don José Antonio Noriega Deza y otros sobre nulidad de contrato; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.- SS. ACEVEDO MENA, CHUMPITAZ RIVERA, VINATEA MEDINA, TORRES VEGA, SANTA MARIA MORILLO C-928352-69

**CAS. N° 2935-2011 LIMA.** Lima, veintiuno de mayo de dos mil doce.- **VISTOS**; y **CONSIDERANDO**: **Primero**.- Que, viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha siete de marzo de dos mil once, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha seis de enero de dos mil once, obrante a fojas noventa y cinco, que confirmando la sentencia apelada, declara Fundada la demanda de impugnación de Resolución Administrativa; cumple con los requisitos de admisibilidad previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364. **Segundo**.- El artículo 32 inciso 3 de la Ley N° 27584, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1067, señala que procede el recurso de casación: a) contra las sentencias expedidas en revisión por las Cortes Superiores; y b) Contra los autos expedidos por las Cortes Superiores que, en revisión, ponen fin al proceso; estableciendo asimismo que el recurso procederá siempre y cuando supere las ciento cuarenta Unidades de Referencia Procesal establecidas en dicha norma. **Tercero**.- El demandante don Inocente Teófilo Flores Corman, pretende que se declare la nulidad de la Resolución de Sanción N° 01M307075 de fecha quince de julio de dos mil ocho, a través de la cual se le impuso una sanción de multa de cero punto cinco por ciento (0.05%), ascendente a la suma de ciento setenta y cinco nuevos soles (S/ 175.00), por no contar el personal de su establecimiento carnet de salud, siendo que dicho monto no supera la cuantía establecida por el artículo 32 mencionado en el considerando anterior para la procedencia del recurso casatorio, razón por la cual el recurso deviene en improcedente. **Cuarto**.- Sin perjuicio de lo señalado, la entidad recurrente como fundamento de su recurso alega la infracción normativa del artículo 46 de la Ley N° 27972 e interpretación errónea del artículo 18 de la Ordenanza N° 984, señalando que la sentencia de vista no ha tenido en cuenta que las normas municipales son de cumplimiento obligatorio y que el hecho de que el demandante presente posteriormente a la fecha de inspección los carnets de sanidad de sus trabajadores, los cuales fueron emitidos con fecha posterior habría subsanado su conducta infractora, sin embargo la norma señala que para que se de la subsanación se debe presentar los carnets de sanidad con fecha de emisión anterior a la fecha en que se realizó la visita de inspección; por lo que la presentación de los referidos carnets solo corrobora la conducta del demandante. **Quinto**.- Respecto a los agravios sustentados por la recurrente, se debe destacar que el carácter y objeto del recurso de casación, así como sus específicas finalidades, establecidas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, impiden que formen parte del contenido del examen casatorio, una valoración indiscriminada de los medios probatorios o reexamen de los hechos. En el presente caso, la impugnante pretende mediante las alegaciones anotadas, que este Tribunal revalore los medios probatorios y los hechos que han sido evaluados por las instancias de mérito, como si esta sede se tratará de una tercera instancia, sin considerar que el examen casatorio se construye a una estricta infracción normativa, bien sea esta de orden sustantivo o procesal, razones por las cuales el presente recurso también debe desestimarse. **Sexto**.- Por consiguiente, al no superar el recurso la cuantía establecida en el artículo 32 de la Ley N° 27584 y no satisfacer los requisitos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, en aplicación de su artículo 392: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de

casación interpuesto por el Procurador Público Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha siete de marzo de dos mil once, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha seis de enero de dos mil once, obrante a fojas noventa y cinco; y **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, conforme a ley; en los seguidos por don Inocente Teófilo Flores Corman contra la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre impugnación de resolución administrativa; y los devolvieron. Vocal Ponente: Acevedo Mena.- SS. VÁSQUEZ CORTEZ, ACEVEDO MENA, VINATEA MEDINA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA C-928352-70

**CAS. LAB. N° 2942-2011 LIMA.** Lima, dieciocho de julio de dos mil doce.- **VISTOS**; y **CONSIDERANDO**: **Primero**.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por Pesquera Nemesi Sociedad Anónima Cerrada, de fecha treinta de junio de dos mil once, obrante a fojas doscientos veintisiete contra la sentencia de vista de fecha treinta y uno de mayo de dos mil once, obrante a fojas doscientos cuatro, que confirmando la sentencia apelada, declara Fundada en parte la demanda de desnaturalización de contrato; reúne los requisitos de forma para su admisibilidad conforme a lo previsto en el artículo 57 de la Ley Procesal del Trabajo, Ley N° 26636, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 27021. **Segundo**.- El artículo 58 de la Ley N° 26636, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 27021, prescribe que el recurso de casación deberá estar fundamentado con claridad, señalando con precisión las causales en que se sustenta descritas en el artículo 56 de la Ley N° 26636, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 27021, y, según el caso: a) Qué norma ha sido indebidamente aplicada y cuál es la que debió aplicarse; b)Cuál es la correcta interpretación de la norma; c)Cuál es la norma inaplicada y porqué debió aplicarse; y, d)Cuál es la similitud existente entre los pronunciamientos invocados y en qué consiste la contradicción. **Tercero**.- En el caso del presente recurso, la parte recurrente ha invocado como causales de su recurso: a) Inaplicación de los artículos 64 y 77 del Decreto Supremo N° 003-97-TR; y, b) Contravención de las normas que garantizan el debido proceso. **Cuarto**.- Respecto a la denuncia de **inaplicación de los artículos 64 y 77 del Decreto Supremo N° 003-97-TR**, la parte recurrente alega que el demandante no acredita la desnaturalización de los contratos modales intermitentes celebrados; máxime si la demandada al ser una empresa pesquera se encuentra sujeta a variaciones según la producción de la pesca y que esta particular situación valida la contratación modal intermitente utilizada; asimismo, no se considera que la Cooperativa New Power es una empresa distinta de la demandada, razón por la cual no puede vincularse y declararse el período laboral de solución con continuidad; lo mismo sucede con Pesquera Ribaud Sociedad Anónima, en tanto ésta y la demandada no se han fusionado ni constituido una nueva sociedad. **Quinto**.- La denuncia casatoria que antecede deviene en **improcedente**; en principio porque, este Supremo Tribunal advierte que del sustento de los agravios denunciados se aprecia que lo que en rigor pretende la parte recurrente es una revaloración -en sede casatoria- del criterio de los Jueces de las instancias de mérito, así como de los medios de prueba actuados y merituados en el presente proceso; lo que no es plausible de revisión en esta sede, en tanto la misma no es una tercera instancia, sino que más bien se orienta a "velar por el interés de la sociedad de allí que el objeto de la casación no se oriente a enmendar el agravio de la sentencia, sino busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley", por medio de la defensa del derecho objetivo o la unificación de los criterios de la Corte Suprema; sobre todo si, las instancias de mérito han determinado con suficiencia las razones por las que sobre la base de una correcta aplicación de las normas laborales al caso concreto, han concluido en la existencia de una relación laboral con vocación de permanencia entre las partes. Anótese además que, si bien una visión formalista del proceso, y ante la constatación del no emplazamiento de la Cooperativa New Power y la Pesquera Ribaud Sociedad Anónima, permitiría disponer la nulidad de los actuados, así como exigir a las instancias de mérito suficiente motivación respecto a la desnaturalización del destaque del demandante sobre la base de las normas que a dicha data existían; empero esta solución, atendiendo a los principios que inspiran el instituto de la nulidad procesal, entre los que se señalan el de trascendencia y oportunidad, además de los propios que inspiran el proceso laboral (principio de economía y celeridad procesal), hacen que la declaratoria de nulidad sea una sanción de última ratio, que en modo alguno resulta aplicable al presente caso, fundamentalmente porque el resultado finalmente será el mismo, esto es, al constatar que en los hechos (Principio de primacía de la realidad) el demandante nunca dejó de ser trabajador de la demandada Pesquera Nemesi Sociedad Anónima Cerrada, aun cuando estuviera formalmente en planillas de estas dos empresas, le corresponde a ésta -y no a aquéllas- asumir la inscripción y regularización de la situación laboral del demandante. **Sexto**.- En relación con la denuncia casatoria de **Contravención de las**

y el juez no se ha pronunciado sobre el petitorio. **Quinto:** De los fundamentos expuestos en el recurso de casación materia de calificación, se aprecia que el mismo no cumple con el requisito de procedencia previsto en el inciso 2) del artículo 388° del Código Procesal Civil, esto es, describir con claridad y precisión el modo en que se ha producido la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, en tanto que no expresa fundamentación alguna respecto a la infracción del Decreto Supremo N° 015-83-PCM, estando los argumentos relacionados a normas distintas, los cuales resultan genéricos, y no señala de qué precedente judicial se habría apartado el Colegiado Superior, por lo que tampoco cumple con el requisito contemplado en el inciso 3) del artículo 388° del Código Procesal Civil, al no demostrar la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión impugnada, ello aunado a lo expuesto en la parte final del tercer considerando de la presente resolución, determina la improcedencia del recurso. Por estas razones, y de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil, conforme al cual el incumplimiento de cualquiera de los requisitos previstos en su artículo 388° da lugar a la improcedencia del recurso: **FALLO:** Declararon **IMPROCEDENTE**, el recurso de casación interpuesto por el demandante Honorio Barriga Asto, de fecha once de setiembre del dos mil doce, de fojas ciento ochenta y cinco a ciento noventa, contra la sentencia de vista de fojas ciento setenta y cinco a ciento setenta y nueve, de fecha treinta de mayo del dos mil doce, que confirma la sentencia de primera instancia de fojas ciento trece a ciento diecinueve, de fecha veintiséis de noviembre del dos mil nueve, que declara infundada la demanda; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a Ley; en los seguros con el Ministerio de Salud, sobre nivelación de pensión incluyendo los incentivos del Decreto de Urgencia N° 088-2001-CAFAE; y, los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Morales González. – SS. AREVALO VELA, GÓMEZ BENAVIDES, MORALES GONZÁLEZ, YRIVARREN FALLAQUE, RODRÍGUEZ CHÁVEZ C-966548-391

**CAS. N° 2465-2010 LA LIBERTAD.** Lima, veintiséis de mayo del dos mil once. - **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** con los acompañados; vista la causa dos mil cuatrocientos sesenta y cinco – dos mil diez; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a Ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y seis, por don Cliver Edilberto Rosa Barreto, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y ocho, su fecha veintitrés de abril de dos mil diez, expedida por la Segundo Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que confirma la apelada de fojas doscientos sesenta y nueve, su fecha quince de noviembre del dos mil nueve, que declara Fundada en parte la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta interpuesta contra Cliver Edilberto Rosa Barreto e Infundada contra los demás codemandados, en consecuencia declara Nulas las sentencias recaídas en el Exp. 971-2004, sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, expedidas por el Juez de primera instancia y la Sala Civil, Nulo también todo lo actuado en ejecución del fallo consistente en el embargo, remate, adjudicación y actos concomitantes recaído en el inmueble ubicado en la Av. César Vallejo Mz. 5 Lote 1 de la Urb. La Rinconada. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinte de octubre de dos mil diez, obrante en el cuadernillo de esta Sala Suprema, declaró procedente el recurso de casación por los siguientes agravios: *i) infracción normativa procesal del artículo 178 del Código Procesal Civil*, bajo la alegación de que se interpreta en forma incorrecta dicho dispositivo, por cuanto la Sala asume la calidad de otra instancia decisoria, lo cual está prohibido toda vez que deviene en inconcebible emplazar a la menor Gaby Elizabeth Chávez Chávez, la misma que no ha tenido, ni tiene ninguna deuda con el recurrente, por cuanto la única deudora era Rosario Chávez Benites; asimismo, la Sala Superior no advierte que Ricardo Eloy Chávez Gamboa mediante escrito de fojas doscientos ochenta y uno a doscientos ochenta y tres, peticionó la desafectación del inmueble embargado, sin embargo, dicho pedido fue desestimado por el Juzgado no habiéndose interpuesto medio impugnatorio alguno, consecuentemente refiere, dónde existe el fraude o colusión como requisitos necesarios para la procedencia de este tipo de acción; y, *ii) infracción normativa de los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil*, afirmando que cuando se trabó embargo sobre el inmueble aparecía como única titular Rosario Chávez Benites, llevándose a cabo la ejecución forzada en virtud a dicha inscripción, efectuándose el acto de rectificación en los Registros Públicos de manera posterior al remate, resultando aplicable el artículo 2013 del Código Civil; refiere que en los registros públicos aparecía como única titular Rosario Chávez Benites, interviniendo el tercero adquirente en función a lo que aparecía en el mismo, adjudicándosele el inmueble, consecuentemente, jamás pudo haber existido fraude, dolo o colusión que amerite la procedencia de la acción de nulidad de cosa juzgada fraudulenta; afirma que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la emplazada en el proceso de obligación de dar suma de dinero, ha otorgado bajo la condición de única titular del inmueble una hipoteca a favor de la Empresa

Intercompany y Señor de Huanta SAC., según se aprecia del asiento D cero cero cero uno del rubro cargas y gravámenes, es decir Rosario Chávez Benites (emplazada en el proceso de dar suma de dinero) y el hoy demandante en el presente proceso, han conocido perfectamente que el inmueble aparecía como única titular aquella, no pudiéndose atribuir la comisión del fraude procesal. **CONSIDERANDOS: Primero.-** Que, el artículo 178 del Código Procesal Civil, precisa en su primera parte textualmente que: *"hasta dentro de seis meses de ejecutada o de haber adquirido la calidad de cosa juzgada, si no fuere ejecutable puede demandarse, a través de un proceso de conocimiento la nulidad de una sentencia o la del acuerdo de las partes homologado por el Juez que pone fin al proceso, alegando que el proceso que se origina ha sido seguido con fraude, o colusión, afectando el derecho a un debido proceso, cometido por una, o por ambas partes, o por el Juez o por éste y aquellas"*. **Segundo.-** Que, de la lectura del artículo en comento, se puede extraer dos situaciones para la procedencia de este tipo de acción, uno es el llamado fraude procesal y el otro, la afectación del debido proceso, debiendo entenderse respecto al primero, al acto u omisión de una de las partes que –mediante el engaño, el dolo o la astucia– están dirigidas a inducir al Juez a error para obtener un fallo favorable, mientras que la contravención del debido proceso consiste en la afectación grave de los principios o reglas que constituyen la garantía del debido proceso. **Tercero.-** Que, asimismo, la nulidad de la cosa juzgada fraudulenta tiene como características principales: a) Que es excepcional. Es decir, sólo procede su utilización frente a causales específicas tipificadas en el ordenamiento jurídico, no teniendo lugar interpretaciones extensivas o integración analógica a materia distintas de las reguladas por el ordenamiento procesal civil; b) Que, es residual, es decir, no puede ser usada si en un proceso existen mecanismos internos y ordinarios que puedan subsanar el vicio ocurrido a propósito de la comisión del fraude procesal; c) Que, es extraordinario, es decir, sólo se puede cuestionar la autoridad de la cosa juzgada recaída en una sentencia judicial, cuando esta decisión ha sido obtenida sobre la base de un engaño o simulación o acto fraudulento, que agrave a tal punto el espíritu de la justicia, y que mantener la cosa juzgada sería una aberración; y d) Que, es de extensión limitada, es decir, que si se debe declarar fundada la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, ésta sólo alcanza a los actos viciados de fraude. **Cuarto.-** Que, como podrá apreciarse la presente acción prevista en el artículo 178 del Código Procesal Civil, constituye una sanción dirigida a invalidar un acto procesal que haya adquirido la calidad de cosa juzgada debido a que el proceso ha sido seguido con fraude procesal, colusión o contravención del debido proceso. En tal virtud, el interesado está obligado a probar las causales antes anotadas para que proceda la declaración de nulidad del acto procesal cuestionado. **Quinto.-** Que, a fin de establecer si efectivamente se ha incurrido en la infracción normativa del artículo en comento, resulta conveniente efectuar en primer término una síntesis de lo que ha ocurrido en el presente proceso. Así se tiene, que mediante escrito de fojas cuarenta y ocho, don Ricardo Eloy Chávez Gamboa, en representación de su menor hija Gaby Elizabeth Chávez Chávez, acude en sede judicial, peticionado se declare la nulidad de las sentencias expedidas en el proceso número novecientos setenta y uno – dos mil cuatro, seguido por Cliver Edilberto Rosa Barreto con Rosario Chávez Benites sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, y consecuentemente la nulidad de lo actuado, consistente en el embargo, remate y adjudicación y actos concomitantes recaídos respecto del inmueble ubicado en la Avenida Vallejo Mz. 5 Lote 1 de la Urbanización La Rinconada, cuya propiedad corresponde a la menor y a su madre, en la proporción del cincuenta por ciento para cada una, el cual se encuentra inscrito en la partida registral 11013066. Sostiene fácticamente que el proceso citado se ha tramitado con evidente contravención al debido proceso (abuso de derecho) al no haber sido emplazada su menor hija, quien es copropietaria del inmueble, toda vez, que su madre la demandada no vive con él, y por tanto, nunca le ha mencionado sobre el proceso que ha culminado con tremenda injusticia, al haberse cometido actos que vician lo actuado como es la falta de emplazamiento de la copropietaria, recordándosele el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con evidente fraude procesal, vulnerándose el principio de buena fe, y la aplicación del principio de publicidad registral. **Sexto:** Absolviendo la demanda en sentido negativo, Cliver Rosa Barreto –ejecutante en el proceso cuestionado– refiere que es falso que se hayan cometido actos que vician lo actuado, toda vez, que se admitió la demanda contra la madre de la menor, por ser la única deudora, al suscribir una letra de cambio, reconociendo haber firmado dicho título valor, por lo que no cabía emplazar a su menor hija. En cuanto a la ejecución forzada del cien por ciento del inmueble en referencia, se debió a que en registros públicos, aparecía hasta antes de la fecha de remate, como única y exclusiva propietaria la ejecutada; a fojas ciento veintiuno, absuelve la demanda, el Procurador Público del Poder Judicial, que sostiene que el actor no acredita con medio probatorio la deficiencia en la tramitación de la causa que expone, sino pretende enervar la validez y efectos de las resoluciones judiciales expedidas dentro de un proceso regular, en el cual las partes han ejercitado su derecho de acción haciendo uso de todos los mecanismos que la ley procesal les confiere,



cuestionado por el contrario la argumentación de fondo de un proceso judicial fenecido, ejecutado, y resuelto por órganos jurisdiccionales competentes. **Sétimo.** Que, tramitado el proceso con arreglo a su naturaleza, el Juez de Primera Instancia ha declarado fundada en parte la demanda en relación a Cliver Edilberto Rosas Barreto e Infundada respecto de los magistrados emplazados, declarando la nulidad de las sentencias expedidas en el Exp. 971-2004, y como consecuencia de ello, la nulidad de todo lo actuado en ejecución del fallo consistente en el embargo, remate y adjudicación y actos concomitantes recaídos en el inmueble materia de litis, ordenando la expedición de nuevo fallo. Como fundamentos señala el juzgador que desde que la menor hija del demandante, se convirtió en titular del predio en controversia, tenía un derecho y no podía privarse del mismo, tomando en cuenta que la inscripción registral no es constitutiva de derechos y sólo sirve para dar seguridad jurídica, así como facilitar el tráfico de bienes, razón por la que, al no ser emplazada ni respetado su derecho de propiedad se ha vulnerado su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, y por ende el debido proceso, concluyendo que el ejecutado del proceso cuestionado, ha procedido con fraude procesal, pues a sabiendas de ello omitió demandarla en la persona de su representante legal, induciendo y haciendo incurrir en error a los jueces que intervinieron en el proceso. **Octavo.** Que, la Sala Civil reproduciendo por sus fundamentos las consideraciones del Juez, ha confirmado dicha decisión, efectuando un análisis de lo ocurrido en el proceso ejecutivo, advirtiendo que la hija del actor, era menor de edad, a la fecha que se interpone la demanda ejecutiva, y que está acreditado con la escritura pública de compra venta que el veintuno de octubre de mil novecientos noventa y dos don Nemias Noriega Ravello y Civia Lecca de Noriega, transfirieron el inmueble a doña Rosario Benites madre de la menor quien en la cláusula adicional declara que la compra venta la hace para ella como también para su menor hija en el porcentaje del cincuenta por ciento para cada una. **Noveno.** Que, del examen de la sentencia impugnada se constata que la Sala Superior para concluir en el amparo de la demanda (acogiendo igualmente los fundamentos del Juez al reproducir "por sus fundamentos") ha revalorado los medios probatorios que fueron actuados en el proceso ejecutivo, estableciendo que el derecho de propiedad de la menor hija del demandante, se encontraba acreditado con el testimonio de compra venta que efectúa a su favor su señora madre en su cláusula adicional, y por tanto, debía ser emplazada en el aludido proceso judicial; no obstante, no toma en consideración cuáles son las características propias del proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, que si bien no se encuentran expresamente señaladas en nuestro ordenamiento procesal civil, la doctrina y la jurisprudencia se han encargado de establecerlas, y que han sido detalladas en el tercer considerando de la presente resolución; **Décimo.** Que, en dicho orden, tratándose de un proceso de nulidad de cosa juzgada, se requiere como presupuesto básico que quien se considere afectado con la decisión que pretende nulificar deba hacer valer los mecanismos procesales que la ley procesal concede a todo justiciable, y de persistir ello, debe acudir a ésta acción, como ultima ratio; **Décimo Primero.** Que, de la revisión del proceso cuestionado 2712-2005 que obra como acompañado al presente proceso, no se advierte que se haya procedido de dicha forma, toda vez, que habiéndose expedido sentencia estimatoria en vía ejecutiva por el Juzgado de Paz Letrado de Trujillo, con fecha doce de mayo de dos mil cinco (folios ciento trece a ciento cincuenta y cinco del acotado acompañado) el juez declaró Infundada la contradicción formulada por la ejecutada, y Fundada la demanda ordenando llevar a cabo la ejecución por la suma puesta a cobro (siete mil nuevos soles) más intereses legales, costas y costos, decisión que al ser impugnada por la ejecutada, fue confirmada por el Superior el diecinueve de Julio de dos mil cinco (folios ciento treinta y ocho a ciento treinta y nueve del proceso glosado), en ejecución de lo resuelto se dispuso la convocatoria a primer remate del inmueble materia de embargo, mediante Resolución Número treinta y dos del cinco de abril de dos mil seis (folios doscientos cuarenta y dos a doscientos cuarenta y tres) oportunidad en que el hoy demandante con fecha ocho de mayo de dos mil seis (folios doscientos ochenta y uno a doscientos ochenta y tres) solicitó la desafectación del cincuenta por ciento del inmueble embargado, por ser de propiedad de su menor hija, pedido que fue declarado improcedente por Resolución Número treinta y seis del diez de mayo de dos mil seis (folios doscientos ochenta y cuatro), con el sustento de estar en etapa de ejecución, precisándose además que debió en todo caso interponerse la tercera de propiedad, indicándose además que la medida cautelar se efectuó cuando la propiedad se encontraba registrada a nombre sólo de la deudora; decisión que como se observa del acompañado, no fue impugnada por el ahora recurrente, lo que refleja que no se agotó los mecanismos necesarios que la ley procesal le concede a fin de enervar lo allí decidido, por el contrario lo consintió, denotando una pasividad en su accionar, razón por la que no puede ahora sostener que se ha violado su derecho de defensa, cuando con su actitud aceptó tal decisión. Por otro lado, fluye del proceso cuestionado, que el remate finalmente se produjo, y que ante el pedido de nulidad de la deudora, éste fue declarado improcedente, adjudicando y transfiriendo en vía de remate el inmueble a favor de tercera

persona, resolución que se declaró consentida; procediéndose luego a remitir los partes, oportunidad en la que se advierte que el inmueble no se encontraba registrado únicamente a favor de la deudora sino también a favor de su hija menor, motivando que el registrador peticione se aclare la Resolución cuarenta y seis de fecha seis de junio de dos mil seis, que adjudica el inmueble a favor de María del Rocío Romero Alama, según aparece de la Esquela de Observación del veintitrés de junio de dos mil seis (corriente a fojas cuatrocientos dieciocho y cuatrocientos diecinueve del aludido proceso ejecutivo); no obstante ello el Juez por Resolución cincuenta y cuatro del veintiséis de julio de dos mil seis (folios cuatrocientos treinta y ocho a cuatrocientos cuarenta) dispuso se de cumplimiento a la resolución bajo apercibimiento de denuncia, el cual efectivamente se hizo según fluye de la partida registral de folios cuatrocientos sesenta y cinco. **Décimo Segundo.** Que, por tanto, es evidente que se ha efectuado una interpretación sesgada del artículo ciento sesenta y ocho del Código Procesal Civil, en tanto las instancias de mérito, lejos de evaluar el análisis sobre los presupuestos de la acción de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, han procedido a evaluar el proceso cuestionado en sí, sin advertir que dicho análisis no corresponde a través del proceso planteado, todo lo cual conlleva a establecer que se ha verificado la infracción del numeral glosado, que hace atendible el agravio invocado, debiendo acotarse que la infracción aludida no conlleva la nulidad del fallo, por estar referido a presupuestos de procedibilidad de la demanda; razón por la que, corresponde efectuar el análisis de la infracción sustantiva también admitida en sede casatoria. **Décimo Tercero.** Que, en relación a la infracción de las normas sustantivas que regulan los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública registral, se ha invocado en esencia su falta de aplicación. Que, sobre el particular, la infracción por inaplicación de normas sustantivas, se configura cuando el Juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y que, de haberlo hecho, habría determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas; dicho de otro modo el juez o jueces de instancia omiten aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses. Sobre su concepto y alcances, la jurisprudencia nacional ha establecido que "Se entiende por inaplicación de una norma de derecho material cuando el juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y, que de haberlo hecho, habrían determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas" <sup>9</sup>. A decir de Ramírez Jiménez <sup>10</sup> expresa que la inaplicación de una norma "hace referencia a aquella situación en la que al presupuesto de hecho, correctamente evaluado por el juzgador, se le deja de aplicar la consecuencia jurídica prevista en el sistema jurídico". Por último la jurisprudencia nacional ha señalado en este sentido: "Para hacer viable la citada causal, es preciso que entre la norma inaplicada y la base fáctica de la sentencia de mérito exista identidad, la cual a su vez supone adecuar ésta a la hipótesis contenida en la norma invocada"<sup>11</sup>. **Décimo Cuarto.** Que, respecto al artículo 2012 del Código Civil, nuestro ordenamiento sustantivo, establece que: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". La regla establecida en este artículo, referido al principio de publicidad, cobra toda su virtualidad para proteger la adquisición de derechos de quienes aparecen como titulares en los asientos registrales. **Décimo Quinto.** Que, el artículo 2013 del Código Civil, cuya inaplicación se denuncia, consagra el Principio de Legitimación, de acuerdo al cual, el contenido de las inscripciones en los Registros Públicos, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. La Exposición de Motivos de esta norma, señala que esta presunción de exactitud tiene un doble aspecto: Uno se expresa en el principio de legitimidad, que admite prueba en contrario; mientras que el otro, que se expresa en la buena fe pública registral, no admite prueba en contrario. En otros términos, que la legitimidad activa permite al titular registral ejercer su derecho sin limitación, y la legitimidad pasiva protege al tercero que no tiene derecho inscrito, cuando se relaciona con quien lo tiene. Con relación a la prueba en contrario señala que ésta permite que se produzca la rectificación, a la que se refieren los artículos 175 y 178 del Reglamento General de los Registros Públicos respecto de errores materiales y errores de concepto, según el caso; y todo ello sin perjuicio de que, mediante sentencia, se declaren nulos, anulables, ineficaces, rescindidos o resueltos los actos jurídicos que contienen los derechos o titularidades admitidas por el Registro. **Décimo Sexto.** Que, en cuanto al artículo 2014 del Código Civil - norma que consagra el principio de Fe Pública Registral - el cual establece que: "el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgado, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"; éste es un principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral. **Décimo Séptimo.** Ahora bien, la

Sala Civil al confirmar el fallo del Juez, analiza que a la fecha en que se interpone la demanda ejecutiva contra doña Rosario Chávez Benites, su hija (menor de edad), debió ser emplazada con la demanda por ser copropietaria del inmueble materia de remate; no obstante, no advierte que la condición de copropietaria del inmueble objeto de remate, recién se efectúa con motivo de la rectificación de oficio del asiento c.4 de la Ficha 21373 (hoy Partida 11013056) que determina que el dominio del inmueble constituido por la Av. Vallejo Mz. 05 Lote 01 Primera Etapa de la Urbanización La Rinconada - Trujillo, corresponde a doña Rosario Chávez Benites y su hija Gaby Elizabeth Chávez Chavez, en la proporción del cincuenta por ciento de acciones y derechos para cada una, acto que es inscrito el quince de mayo de dos mil seis, esto es, con suma posterioridad a la demanda ejecutiva planteada el diecinueve de febrero de dos mil cuatro; **Décimo Octavo.** Que, siendo ello así, es evidente que no podía ser emplazada la hija de la ejecutada, en virtud, a que la deudora era la ejecutada, y porque además, no aparecía en el registro como copropietaria del inmueble, acto que se ve reforzado, porque el ejecutante del proceso cuestionado, peticionado una medida de embargo en forma de inscripción, la cual fue admitida por el juzgador, según fluye del asiento D00002 de la Partida Registral 11013056, que fuera inscrita el trece de octubre de dos mil cinco (ver folio trescientos setenta y dos de los autos), fecha que tampoco aparecía registrada la copropiedad a favor de la menor, máxime si ante la discrepancia existente en el dominio del inmueble, el registrador efectuó la escuela de observación para que se aclare la resolución número cuarenta y seis; **Décimo Noveno.** Que, por lo antes expuesto, se verifica que la Sala Civil ha inaplicado los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública registral, en tanto, resultaban necesarios para la dilucidación de la litis, porque sólo a partir de la inscripción del derecho de la menor hija del actor, podía conocer su condición de copropietaria del inmueble, lo que hace atendible también la infracción denunciada. Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; Declararon a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Luis Cliver Rosas Barreto, por las causales denunciadas; y, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas cuatrocientos treinta y ocho su fecha veintitres de abril de dos mil diez, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, en el extremo que confirmando la apelada, declara fundada en parte la demanda; b) **actuando en sede de instancia**; **REVOCARON** la sentencia apelada obrante a fojas doscientos sesenta y nueve, su fecha quince de noviembre de dos mil nueve, en el extremo que declara fundada en parte la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta; y, **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** dicha demanda; c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano bajo responsabilidad; y los devolvieron. En los seguidos por Ricardo Eloy Chávez Gamboa en representación de Gaby Elizabeth Chávez Chávez con Cliver Edilberto Rosas Barreto y otros sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta. Interviene como ponente el Juez Supremo Castañeda Serrano, SS. ALMENARA BRYSON, DE VALDIVIA CANO, WALDE JAUREGUI, VINATEA MEDINA, CASTAÑEDA SERRANO

<sup>9</sup> Casación N° 1800-96/La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de mayo de 1998, pp. 1191/1192.

<sup>10</sup> Citado por Alberto Hinojosa Minguéz en "Comentarios al Código Procesal Civil", Lima: Editorial Gaceta Jurídica, 2003, Tomo I, p. 727.

<sup>11</sup> Casación N° 278-2000/Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de mayo de 2000, p. 5422.

C-961335-1

**CAS. N° 2587-2010 HUÁNUCO.** Lima, veintiséis de mayo de dos mil once.- La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, vista la causa número dos mil quinientos ochenta y siete - dos mil diez, con el acompañado, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: 1. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco contra la sentencia de vista obrante a fojas trescientos veintiuno, su fecha dieciocho de mayo del dos mil diez expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos veinticinco, de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, en cuanto declara fundada en parte la demanda, y la revoca en el extremo que ordena el pago por indemnización por daños y perjuicios en la suma de ocho mil seiscientos nuevos soles por los conceptos de lucro cesante y daño moral, mas intereses, costas y costos; reformándola en dicho extremo, ordena que la Universidad demandada cumpla con pagar por indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual la suma de trece mil seiscientos nuevos soles por los conceptos de lucro cesante y daño moral, más intereses legales, sin costas ni costos. 2. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES HA SIDO DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintinueve de octubre de dos mil diez, ha declarado procedente el recurso por la **Infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 50° inciso 6), 122°**

**inciso 3, 189° y 197° del Código Procesal Civil**, sustentado en que la Sala Superior habría realizado una valoración defectuosa de los medios probatorios, es decir, de los que no fueron ofrecidos en la etapa postulatoria como lo es el informe psicológico. Refiere la recurrente que el mencionado documento no fue ofrecido en el escrito de demanda y por lo tanto jamás fue admitido, sin embargo la Sala Superior lo ha valorado vulnerando el artículo 189° del Código Procesal Civil, siendo esto así *-sostiene-* es evidente que existe contravención a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; agrega que la motivación es un principio con garantía constitucional acorde a lo dispuesto por el artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 50° inciso 6) y 122° inciso 3) del Código Procesal Civil, por el cual el juzgador debe de emitir pronunciamiento jurisdiccional resolviendo todos los puntos controvertidos según lo alegado y probado por las partes de manera congruente; afirma que en el presente caso la resolución impugnada carece de motivación jurídica y además resulta incongruente. 3. **CONSIDERANDO: Primero.** - Que, el artículo 384° del Código Procesal Civil preceptúa que el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. **Segundo.** - Que, habiéndose declarado procedente el recurso de casación por la infracción normativa referida a la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, corresponde efectuar el análisis del vicio *in procedendo* invocado. **Tercero.** - Que, emitiendo pronunciamiento de fondo corresponde señalar que el artículo 139° de la Constitución Política del Estado reconoce como principio y derecho de la función jurisdiccional a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que contiene los principios y reglas exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos y, que a su vez, involucra dos acepciones: una sustantiva y otra formal; la de **carácter sustantiva** se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer en la de **carácter formal**, en cambio, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el derecho de defensa, el procedimiento preestablecido por ley y la motivación que dada su preponderancia dentro del Estado Constitucional de Derecho ha sido reconocida a su vez en forma independiente también como principio y derecho de la función jurisdiccional por el inciso 5 del mismo artículo 139°. **Cuarto.** - Que, en ese sentido, el deber de debida motivación, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional en la Sentencia número 00728-2008-PHC/TC: *"El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139°, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas".* **Quinto.** - Que, en el caso de autos se debe tener presente que la controversia radica esencialmente en determinar si la sentencia impugnada adolece de vicios que vulneran el derecho de la entidad recurrente al debido proceso, al encontrarse indebidamente motivada según refiere, por lo que es pertinente hacer las siguientes precisiones: 1) Mediante escrito de fojas treinta y uno, el accionante Luis Alberto Delgado Bejar demanda en forma acumulativa: a) Cumplimiento de contrato y, b) Indemnización por daños y perjuicios por responsabilidad contractual; respecto de la primera pretensión, solicita que la demandada le pague la suma de tres mil seiscientos nuevos soles por retribuciones pactadas y no pagadas hasta el treinta y uno de agosto del dos mil siete (meses de junio, julio y agosto); y, en relación a la segunda pretensión, el pago de una indemnización ascendente a ochenta y siete mil quinientos nuevos soles por concepto de daño emergente, lucro cesante, daño a la persona y daño moral; más intereses, costas y costos del proceso. Argumenta que con fecha primero de abril del dos mil siete, celebró con la demandada un Contrato de Locación de Servicios para desempeñarse como Presidente de la Comisión Especial Permanente de Procesos Administrativos Disciplinarios para Funcionarios (CEPPADF) de la Universidad demandada (cláusula segunda) y con una retribución de un mil doscientos nuevos soles mensuales, abonables con recibo de honorarios profesionales; que encontrándose en plena ejecución de una Investigación Preliminar, el locatario demandado emitió la Resolución número 608-2007-UNHEVAL del treinta y uno de

lo contempla. Que de igual modo la pretensión indemnizatoria formulada de forma accesoria por el mismo demandante, no resulta atendible, puesto que la norma descrita, dispone la asunción por parte del banco del pago de cheque, cuyo acto no generó ante prueba en contrario, daños y perjuicios que merezcan ser resarcidos, habida cuenta que de autos no consta ni aparece elemento de juicio idóneo que permita establecer relación de causalidad adecuada entre el hecho producido y los daños y perjuicios alegados por el demandante, no siendo de aplicación en este caso, lo previsto en el artículo 1969 del Código Civil, máxime cuando la indemnización en mención no es accesoria de la pretensión principal, es decir el pago del cheque mencionado, no puede generar a su vez indemnización por daños y perjuicios, por lo que este extremo de la demanda debe desestimarse. **Décimo.** - Que, si bien el tema a dilucidar en el presente caso se circunscribe en determinar si el Banco de Crédito debe abonar a Santiago Vicente Castro Gutiérrez la suma de ciento cincuenta y un mil doscientos dólares por pago indebido efectuado a Gloria Cecilia Belleza de Bernales, quien actuó en representación de su poderdante corresponde a este Supremo Tribunal, verificar si el fallo expedido por la Sala de mérito para revocar la sentencia apelada, se hizo respetando los principios de motivación y congruencia procesal, hoy denunciados por la entidad recurrente; es decir de conformidad a lo glosado en el inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que prevé que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. **Undécimo.** - Que, habiéndose alegado como agravios del recurso de casación la vulneración al debido proceso, por considerar que la sentencia recurrida en su sexto considerando no obstante reconocer que la ley prohíbe que un cheque de gerencia con la cláusula de no negociable, pueda ser cobrado por un representante, concluye que dicho pago no es válido por tratarse de un tercero, lo es también que de la lectura de la citada resolución, es deber de este Supremo Tribunal, corroborar si el artículo 75 del Código Procesal Civil, aplicado por la Sala de mérito es pertinente o no para dilucidar el caso. **Dodecimo.** - Que, de fojas cuarenta a cuarenta y seis obra el testimonio de escritura pública de Representación -su fecha veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro- por medio del cual Eleodora Victoria Daza Alegre viuda de Moreno, otorgó facultades generales y especiales a Gloria Cecilia Belleza de Bernales a fin de que en su nombre, pueda efectuar diversos actos jurídicos, como es la compra venta de inmueble, ubicado en la Calle Río Tambo número ciento veinticinco, distrito de Pueblo Libre, así como el cobro de la suma de ciento cincuenta y un mil doscientos dólares americanos, contenidos en un cheque de gerencia con la cláusula no negociable. **Décimo Tercero.** - Que, en ese sentido, nuestro ordenamiento jurídico, regula la institución de la "Representación", como aquel hecho, mediante el cual una persona celebra uno o más actos jurídicos por cuenta y en interés de otra (...) dentro de los límites y facultades concedidos, produciendo todos sus efectos<sup>7</sup>, para lo cual, necesita contar con un poder de representación otorgado por el dominus negotii o por ley. **Décimo Cuarto.** - Que, sin embargo, debemos tener en cuenta que el acto de Poder o Apoderamiento, para este tipo de casos debe ser analizado desde dos vertientes o tratamientos, claro está, dependiendo de que tipo de relación jurídica derive; es decir desde una material o privada o una procesal o pública. **Décimo Quinto.** - Que, desde una perspectiva material o privada, el cual se ocupa de las relaciones entre particulares y de estos con el Estado cuando actúa como un particular, sin ejercer potestad pública alguna, corresponde señalar que el poder deviene en un "acto de confianza" que el representado deposita en el representante, no siendo suficiente su existencia para que tenga eficacia, sino que debe requerir de la aceptación expresa o tácita. **Décimo Sexto.** - Que, para efectivizar este tipo de acto de apoderamiento debe cumplirse con dos presupuestos: a) **Contemplatio Domini.** - el representante está obligado a ejecutar el encargo en nombre de su poderdante, consecuentemente, el representado manifiesta que procede en nombre de su representado y el tercero obra considerándolo como tal, por lo que los efectos jurídicos se producen directamente en la esfera jurídico-personal del representado; b) **acreditación de facultades.** - El poder está destinado al representante y al tercero con quien celebra el acto representativo, pero el tercero toma conocimiento del poder gracias a la contemplatio domini. La ley, no prescribe una forma en la cual se debe efectuar la acreditación del poder, por lo que el representante se puede valer de cualquier medio idóneo para hacer conocer al tercero la existencia o extensión del poder<sup>8</sup>. **Décimo Séptimo.** - Que, en ese contexto nuestro ordenamiento civil prevé en sus artículos 155 y 156 que: "El poder general sólo comprende los actos de administración. El poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido" y "Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitante y por escritura pública, bajo sanción de nulidad". **Décimo Octavo.** - Que, mientras tanto desde la perspectiva del derecho público, el cual regula la conducta exterior de los consociados, de manera general y abstracta, cuya observancia garantiza y defiende el Estado<sup>9</sup>, corresponde señalar que el acto de "apoderamiento o poder", se ubica en el "ámbito del proceso", regulando las facultades con las que deben contar los

representantes de las partes para su actuación en él: es decir se trata de una representación estrictamente judicial. Pues la representación del apoderado vale como si fuese del representado, atribuyéndose a este, todos sus efectos. Por la circunstancia de presentarse el apoderado al proceso y ser admitida su personería, el apersonado asume todas las responsabilidades que las leyes le imponen y sus actos obligan al poderdante como si él personalmente lo practicara para todo el proceso e incluso para la ejecución de la sentencia y el cobro de costas y costos<sup>10</sup>. **Décimo Noveno.** - Que, atendiendo a las consideraciones expuestas, se colige que el poder otorgado a fojas cuarenta por Eleodora Victoria Daza Alegre viuda de Moreno a Gloria Cecilia Belleza de Bernales, el veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro, e inscrita en la Partida electrónica número 11705544 de los Registros Públicos, para realizar el acto de compra venta del inmueble ubicado en la Calle Río Tambo número ciento veinticinco, distrito de Pueblo Libre, así como el cobro de la suma de ciento cincuenta y un mil doscientos dólares americanos, contenidos en un cheque de gerencia con la cláusula no negociable, deriva de un acto inter partes, por lo que su tratamiento, análisis y determinación deben efectuarse desde el punto de regulado por las normas de carácter material, Código Civil o leyes especiales como la Ley de Títulos Valores, y no desde una perspectiva procesal, como erróneamente lo hace la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, al aplicar indebidamente el artículo 75 del Código Procesal Civil, consecuentemente la resolución recurrida deviene en nula. **DECISIÓN:** Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 396 inciso 2.1 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se **Declara:** a) **FUNDADO:** el recurso de casación interpuesto por el Banco de Crédito del Perú. b) **NULA:** la sentencia de vista expedida con fecha primero de setiembre de dos mil diez, en los seguidos por Santiago Vicente Castro Gutiérrez con el banco recurrente. c) **DISPUSIERON:** que la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Lima, expida nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente resolución. **SS. TAVARA CORDOVA, CASTANEDA SERRANO, La Secretaria de la Sala que suscribe certifica:** Que los señores Jueces Supremos Rodríguez Mendoza y Calderón Castillo vuelven a suscribir su voto que fuera efectuado con fecha diecinueve de enero de dos mil doce, los mismos que obran a fojas ochenta y ocho de este cuaderno. Que, el señor Idrogo Delgado no vuelve a suscribir su voto que fuera efectuado con fecha diecinueve de enero de dos mil doce, por cuanto a la fecha ha cesado en sus funciones como Magistrado. Que, los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Castañeda Serrano vuelven a suscribir su voto que fuera efectuado con fecha diecinueve de enero de dos mil doce, los mismos que obran a fojas noventa y uno de este cuaderno.

<sup>1</sup> Artículo 190.- Cheque intransferible  
190.1 El Cheque emitido con la cláusula "intransferible", "no negociable", "no a la orden" u otra equivalente, sólo debe ser pagado a la persona en cuyo favor se emitió; o, a pedido de ella, puede ser acreditado en cuenta corriente u otra cuenta de la que sea su titular, admitiéndose el endoso sólo a favor de bancos y únicamente para el efecto de su cobro.  
Art. 190.3 El banco girado que pague un Cheque que contenga esta cláusula a persona diferente del facultado a cobrarlo o del banco endosatario para su cobro responde del pago efectuado.  
<sup>2</sup> Art. 156 del Código Civil: para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitante y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.  
<sup>3</sup> Art. 75 Código Procesal Civil. Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos (...). El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.  
<sup>4</sup> Sentencia Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC, Fundamento jurídico cuatro.  
<sup>5</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número 11.  
<sup>6</sup> Razonamiento Judicial, Academia de la Magistratura, Capítulo 6 los errores en cogitando, primera edición; Lima-Perú, 1997.  
<sup>7</sup> Torres Vasquez, Anibal, Representación Directa, el Representante actúa por cuenta, en interés y en nombre del representado, de tal forma que los efectos del acto realizado entre el representante y el tercero entran directamente dentro de la esfera jurídica del representado. El representante concluye el acto o negocio jurídico, pero permanece ajeno a la relación, es excluido ab initio de ella. A consecuencia de la directa y automática vinculación entre representado y tercero, ya que el representante actúa en nombre del representado.  
<sup>8</sup> Hupka, Jose, La Representación voluntaria en los negocios jurídicos, Madrid 1930 pg 90. Fundamenta la unilateralidad del poder en los siguientes términos: "el poder no toca en lo más mínimo la esfera del apoderado, como tal no derivan de él, ni derechos, ni obligaciones, sino solamente la aptitud jurídica para hacer nacer, por medio de sus actos, derechos u obligaciones a favor o en contra de otra persona, falta por tanto una razón intrínseca para hacer depender el nacimiento del poder de representación de un acto de aceptación del apoderado.  
<sup>9</sup> Itrago Chacín, P. El concepto de la Relación Jurídica en el Derecho Privado  
<sup>10</sup> Ledesma Narvaez, Marianella: Comentarios al Código Procesal Civil C-974115-3

**CAS. N° 4975-2010 AREQUIPA.** Lima, veinticuatro de enero de dos mil doce.- LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, vista la causa

número cuatro mil novecientos setenta y cinco guión dos mil diez, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: 1. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Marysol Barral Duran a fojas cuatrocientos treinta y tres, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos seis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, en fecha diecisiete de setiembre de dos mil diez, que revocando la sentencia apelada de fojas trescientos dieciséis, su fecha diecinueve de enero de dos mil diez, declara infundada la demanda; interpuesta por Marysol Barral Duran contra Marco Antonio Barral Duran, Mabel Delfina Mar Soria de Barral, Juan Tadeo Barral Herrera e Yda Deydamia Duran Luque de Barral, sobre nulidad de acto jurídico. 2. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Por resolución expedida con fecha cuatro de mayo de dos mil once, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, en virtud del cual la recurrente denuncia la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión impugnada, referida a las siguientes normas procesales: a) **Artículo V del Título Preliminar del Código Civil**, sosteniendo que la venta se ha efectuado sobre un bien del cual ya no era propietario, lo que constituye delito de estafar - estelionato, y toda conducta que incurre en un ilícito penal, afecta el orden público y la seguridad jurídica. b) **Artículo 1409 del Código Civil**, señalando que la Sala aplica de manera incorrecta y sesgada el artículo 1409 del Código Civil, pues el contexto está referido a circunstancias especiales en las que cabe negociar sobre bienes ajenos, norma que resulta pertinente para regular las relaciones jurídicas entre comprador y vendedor de cosa ajena, pero no están referidos al verdadero propietario no vendedor y que en el presente caso no ha intervenido en la transferencia. 3. **ANTECEDENTES:** 3.1. Mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, su fecha treinta y uno de enero de dos mil ocho, Marysol Barral Duran interpone demanda solicitando la declaración de nulidad del contrato de compraventa de la Sección B y sus respectivos aires, ubicada en el primer y segundo piso de la Unidad Inmobiliaria ubicada en la Manzana D, Lote 2 de la Urbanización Nuevo Perú, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, celebrado entre Yda Deydamia Duran Luque de Barral (vendedora) y la sociedad conyugal conformada por Marco Antonio Barral Duran y Mabel Delfina Mar Soria (compradores), así como de la Escritura Pública que lo contiene, de fecha veinticinco de junio de dos mil siete y del Asiento Registral N° C00002 del Rubro Títulos de Dominio de la Partida N° 11059077 de los Registros Públicos de Arequipa, bajo las causales de nulidad del acto jurídico contenidas en los incisos 3° (objeto jurídicamente imposible) y 4° (fin ilícito) del artículo 219 del Código Civil. 3.2. Mediante sentencia de primera instancia de fojas trescientos dieciséis, se ha declarado fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos: a) **Respecto a la causal de imposibilidad jurídica**, el Juez señala que con las declaraciones testimoniales de Álvaro Augusto y Juan Barral Duran rendidas en la audiencia de pruebas de fojas doscientos noventa y uno a doscientos noventa y tres, con lo manifestado por la propia demandada (vendedora) Yda Deydamia Duran Luque de Barral en su escrito de fojas doscientos veinticinco y con el hecho de que los demandantes y demandados son miembros de una misma familia, se encuentra acreditado que los codemandados Marco Antonio Barral Duran y Mabel Delfina Mar Soria de Barral tenían conocimiento que el inmueble en litis, había sido vendido por su transferente (madre) a favor de la demandante en el año dos mil cuatro, es decir conocían la inexactitud del registro a la fecha en que adquirieron el inmueble, así como que el precio pertenecía a la demandante, por lo que el contrato de compraventa cuestionado es nulo, por cuanto no se puede vender un bien que ya no pertenecía a la vendedora y que era de conocimiento de la parte demandada (compradores); y, b) **En cuanto a la nulidad por la causal de fin ilícito**, el A quo señala que al no haber acreditado la demandante que el acto en cuestión haya tenido una finalidad distinta de la que se indica en el contrato, su fin es ilícito. 3.3. La sentencia de mérito por su parte, revoca la sentencia apelada, y reformándola declara infundada la demanda en todos sus extremos, bajo la premisa de que la venta de bien ajeno no configura la causal de objeto jurídicamente imposible, porque nuestro ordenamiento jurídico lo permite en el artículo 1409 inciso 2° del Código Civil, concordante con lo dispuesto en el artículo 1539 del Código Civil, pero que la venta sobre lo ajeno celebrada a sabiendas de que el bien que se adquiere pertenece a un tercero, a pesar de que la adquisición se encuentre inscrita en los Registros Públicos, sí constituye un fin ilícito. Dicho esto, la Sala de mérito concluye que el contrato de compra venta de fecha veinticinco de junio de dos mil siete no es nulo, porque los demandados Marco Antonio Barral Duran y Mabel Delfina Mar Soria de Barral desconocían de la celebración de la primera venta que en el año dos mil cuatro hizo la codemandada Yda Deydamia Duran Luque viuda de Barral a favor de la accionante. 4. **CONSIDERANDO: Primero.** Teniendo en cuenta el objeto de la demanda interpuesta a fojas cincuenta y cinco, es que se declare la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre Yda Deydamia Duran Luque (vendedora) y la sociedad conyugal conformada por Marco Antonio Barral Duran y Mabel Delfina Mar Soria de Barral (compradores), por las causales contempladas en los incisos 3° y 4° del artículo 219 del Código

Civil, bajo el argumento que la vendedora ya no era propietaria del bien inmueble cuando celebró dicho contrato, corresponde previamente realizar un análisis acerca de los efectos que genera un contrato de compraventa de bien ajeno. **Segundo.** En ese sentido cabe recordar que, si bien nuestro ordenamiento jurídico consagra como regla general, el principio según el cual, sólo puede transferir la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien, quien es su propietario; sin embargo, ello no significa que, *per se*, la venta del bien ajeno sea inválida o nula, pues como veremos seguidamente, los efectos que se generen como consecuencia de la venta de un bien ajeno son diversos, dependiendo de determinadas circunstancias. Así, no será lo mismo la compra venta de bien ajeno celebrada por un vendedor *en nombre ajeno*, con la compra venta de bien ajeno celebrada por el vendedor *en nombre propio*; toda vez que en el primer caso se podrían dar hasta tres escenarios: i) Que el vendedor cuente con poder de representación; ii) Que no cuente con poder de representación; o, iii) Que se exceda de los límites de su representación (*falsus procurador*); mientras que en el segundo caso se pueden presentar dos supuestos: i) Que el comprador conozca que el bien es ajeno; o, ii) Que el comprador desconoce que el bien es ajeno. Para el caso que nos ocupa es necesario analizar estos dos últimos casos, a fin de verificar qué efectos generan este tipo de actos jurídicos. **Tercero.** Cuando el comprador sí sabe que el bien es ajeno, estamos ante un acto jurídico válido, ya que en este caso el vendedor sólo se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador. En cambio, cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya sea porque en el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es el propietario del bien, y el comprador no tiene posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien (buena fe), estamos ante un acto jurídico inválido. **Cuarto.** Si bien algún sector de la doctrina considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia; sin embargo, otro sector considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurrido en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (inciso 3° del artículo 219 del Código Civil); ii) El fin es ilícito (inciso 4° del artículo 219 del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (inciso 8° del artículo 219 del Código Civil). Quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 inciso 4° del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las dictadas en las Casaciones números 3041-2008-Puno de dieciséis de octubre de dos mil ocho y, 1332-2009-Cajamarca de veintidós de octubre de dos mil nueve, entre otras, ha manifestado que aún cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia, caso contrario dicha venta es nula. Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, como en el presente proceso, toda vez que en estos casos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil. **Quinto.** Estando a lo señalado precedentemente, la cuestión controvertida para ser dilucidada en esta instancia es si los codemandados conocían que el bien inmueble adquirido mediante contrato de compra venta de veinticinco de junio de dos mil siete era un bien que no le pertenecía a la vendedora (bien ajeno). Para este efecto, es necesario verificar si los demandados conocían o no de la venta celebrada por la codemandada Yda Deydamia Duran Luque de Barra a favor de la accionante mediante Escritura Pública de treinta y uno de diciembre de dos mil cuatro. **Sexto.** Dicho esto, tenemos que, tanto la sentencia apelada de fojas trescientos dieciséis, como la de vista de fojas cuatrocientos seis, han establecido que la vendedora Yda Deydamia Duran Luque de Barral no ostentaba la propiedad del predio a la fecha de la celebración del contrato de compra venta materia de nulidad; sin embargo, la Sala de mérito, a diferencia del A quo, ha señalado que los demandados compradores no conocían que el bien inmueble materia de compra venta era ajeno, entre otras cosas, porque el primer contrato de compra venta celebrado por la mencionada vendedora (madre) a favor de la demandante (hija) en fecha veinticinco de junio de dos mil siete, tuvo un propósito de ocultamiento al haber sido celebrado en un lugar distinto a la ubicación del predio, así como al no haber rectificado el nombre de la vendedora, entre otros argumentos, que este Tribunal no

comparte, ya que tal como ha establecido el *A quo*, los demandados si conocían que el bien materia de litis había sido transferido a la demandante tres años atrás de su compra venta, es decir, si conocían que el bien inmueble que la codemandada Yda Deydamia Durán Luque de Barral les vendió, era ajeno, en razón a lo siguiente: i) Tanto la demandante como los demandados eran miembros de una misma familia (la demandante, Marysol Barral Duran es hija de la codemandada Yda Deydamia Duran Luque de Barral, hermana del codemandado Marco Antonio Barral Duran y cuñada de la codemandada Mabel Delfina Mar Soria); y, ii) La madre de la demandante (quien actuó como vendedora del acto jurídico materia de nulidad), y los dos hermanos de ésta, han declarado que conocían de la transferencia hecha por la madre a favor de la actora en el año dos mil cuatro y que los codemandados si tenían conocimiento de este hecho; y que la compra venta se hizo en Yslay porque la actora trabaja en dicho lugar. **Sétimo.**- En consecuencia, si bien es cierto que en el caso de autos no se ha configurado la infracción normativa del artículo V del Título Preliminar del Código Civil, en razón a que esta norma no fue alegada por la accionante en la demanda para sustentar las causales de nulidad del acto jurídico cuestionado, en esa medida no fue materia de análisis por ambas instancias; sin embargo, si se ha configurado la causal de infracción normativa del artículo 1409 del Código Civil, toda vez que, conforme se ha señalado en el cuarto considerando de la presente resolución, el citado dispositivo no debe ser interpretado en el sentido que toda venta de bien ajeno es válida, sino en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce que el bien no es de propiedad de su transferente, ya que de lo contrario, el acto jurídico de compra venta de bien ajeno es nulo por la causal de objeto jurídicamente imposible. Siendo ello así, la causal denunciada de infracción del artículo 1409 del Código sustantivo debe ser declarada **fundada**. 4. **DECISIÓN:** Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas cuatrocientos treinta y tres, interpuesto por Marysol Barral Duran; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos seis, su fecha diecisiete de setiembre de dos mil diez, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; y, **actuando en sede de instancia**, **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas trescientos dieciséis, su fecha diecinueve de enero de dos mil diez, que declara **FUNDADA** la demanda, y en consecuencia nulo el acto jurídico de compra venta y la Escritura Pública que lo contiene, ordenando la cancelación del asiento registral respectivo, con lo demás que contiene. b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, conforme a ley, en los seguidos por Marysol Barral Duran con Marco Antonio Barral Duran, Mabel Delfina Mar Soria de Barral, Juan Tadeo Barral Herrera e Yda Deydamia Duran Luque de Barral, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; intervinieron como ponente el señor Juez Supremo Rodríguez Mendoza; por licencia de los señores Jueces Supremos Távora Córdova y Castañeda Serrano, participan los Señores Jueces Supremos Valcarcel Saldaña y Miranda Molina.- **SS. RODRÍGUEZ MENDOZA, IDROGO DELGADO, VALCARCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CALDERÓN CASTILLO**

**FUNDAMENTOS ADICIONALES DEL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO MIRANDA MOLINA ES COMO SIGUE:**

**CONSIDERANDO:** Que, aunque no encuentro que la Sala Suya efectuado una interpretación errónea del artículo 1409 del Código Civil, mi voto por la casación de la sentencia se sustenta en la valoración contenida en la sentencia del juez a quo en especial la que aparece de su acápite 2.1.1 y en lo pertinente del sexto considerando de la resolución casatoria que aunque sin mencionarlo se refiere al principio de buena fe que es aplicable a toda relación jurídica. S. MIRANDA MOLINA

<sup>1</sup> Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.

<sup>2</sup> Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es rescindible, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además se trata de una acción que sólo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.

C-974115-9

**CAS. N° 417-2011 LIMA.** Lima, quince de noviembre de dos mil doce.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número cuatrocientos diecisiete de dos mil once y producida la votación con arreglo a ley, con los Señores Jueces Supremos Távora Córdova, Rodríguez Mendoza, Huamani Llamas, Castañeda Serrano y Calderón Castillo, expide la siguiente resolución: 1.- **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos cuarenta y cinco por el demandante Germán Alberto Kruger Espantoso contra la resolución de vista, su fecha catorce de octubre de dos mil diez, obrante a fojas cuatrocientos dieciocho, la cual revocó la resolución apelada de

fecha veintidós de marzo de dos mil diez, que declaró improcedente la desafectación solicitada por los terceros Mariano Alfredo Contreras Levano y otra, reformandola declaró fundada dicha desafectación, en consecuencia dispuso el levantamiento del embargo en forma de inscripción, en los seguidos sobre medida cautelar fuera de proceso con Manuel del Solar Ayllón y otra. 2.- **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha quince de mayo de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: a) **Infracción normativa al artículo 139 inciso 3° de la Constitución.** Alega el recurrente que hay motivación incoherente en la resolución, cuando afirma que los desafectantes han adquirido derechos y acciones de Manuel Del Solar y señora, para lo cual cita la escritura pública de compraventa de fecha dos de marzo de dos mil cuatro (corriente a fojas doscientos sesenta y uno) presentada por el propio desafectante. Sin embargo, de la lectura de la mencionada escritura pública se aprecia meridianamente que los desafectantes adquieren un terreno y no derechos y acciones sobre un inmueble. En consecuencia la Sala Superior recoge la principal prueba del desafectante, que es el contrato de compra venta no inscrito en registros públicos, y lee en él un acto jurídico inexistente, que es la compra de derechos y acciones embargados a nuestra solicitud, cuando el desafectante compró en realidad un lote. b) **Infracción normativa al artículo 624° del Código Procesal Civil.** Refiere el recurrente que en el caso de autos, la Sala Superior afirma contradictoriamente que la escritura pública de fojas doscientos sesenta y uno (que contiene una compraventa no inscrita de un lote a pesar de no haber sido independizado registralmente), tiene la calidad de documento público y por consiguiente le atribuye el carácter de fehaciente a su contenido vulnerando de esa forma la norma procesal invocada, a pesar de indicar anteriormente la diferencia entre "documento fehaciente" de "documento de fecha cierta", en el que únicamente se puede verificar la fecha de su celebración, pero no la validez de su contenido. 3.- **CONSIDERANDO: Primero.**- Que, antes de analizar las infracciones normativas denunciadas, se debe advertir que a fojas cuarenta y uno, con fecha tres de marzo de dos mil cuatro, el accionante Germán Kruger Espantoso interpuso medida cautelar fuera de proceso, señalando que: "El veintiocho de abril de mil novecientos noventa y nueve, el Banco Wiese Sudameris suscribió con Agrícola El Sol S.A un convenio de transacción extrajudicial, por la que esta última reconocía adeudarle la suma de novecientos cincuenta y seis mil cuatrocientos ochenta y ocho nuevos soles con seis céntimos (S/. 956,488.06), interviniendo en dicho convenio la sociedad conyugal conformada por Manuel del Solar Ayllón y Julia Málaga Lama, constituyéndose como fiadores solidarios de Agrícola El Sol S.A. Esos derechos de crédito le fueron cedidos por el Banco a Germán Kruger Espantoso mediante escritura pública del cuatro de diciembre de dos mil tres, constando que la deuda materia de cesión ascendía a tres millones cuatrocientos ochenta y nueve mil ciento treinta y dos nuevos soles con tres céntimos (S/. 3'489,132.03). • Del íntegro del monto, Kruger Espantoso sigue un proceso de ejecución de garantías contra Agrícola El Sol S.A ante el Quincuagésimo Juzgado Civil de Lima hasta por la suma de cuatrocientos sesenta mil seiscientos ochenta dólares americanos (US\$ 460,680.00), siendo que el saldo de un millón ochocientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y dos nuevos soles con tres céntimos (S/. 1'876,752.03) lo cobrará a los fiadores solidarios mediante proceso judicial a iniciarse luego de la concesión del embargo solicitado. **Segundo.**- Que, admitida la referida solicitud por el Trigesimo Tercer Juzgado Civil de Lima mediante resolución de fecha once de marzo de dos mil cuatro, corriente a fojas cincuenta y cuatro, en la vía de medida cautelar fuera de proceso, se ordenó trabar la medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que le pertenecen a Manuel del Solar Ayllón y Julia Málaga Lama sobre el inmueble denominado San Javier Alto ubicado en el Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, hasta por la suma de un millón ochocientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y dos nuevos soles con tres céntimos (S/. 1'876,752.03). Esta medida cautelar se inscribió en Registros Públicos el cinco de mayo de dos mil cuatro. **Tercero.**- Que, mediante escrito presentado con fecha veintitrés de diciembre de dos mil ocho, de fojas doscientos setenta y siete, Mariano Alfredo Contreras Levano y Edilberta Luz Piliaca Villanueva de Contreras, solicitan la desafectación del inmueble embargado, manifestando que mediante escritura pública del dos de marzo de dos mil cuatro los esposos Del Solar-Málaga vendieron el lote de setenta y un hectáreas que les quedaba del inmueble subilítis a los recurrentes, con lo que los esposos Del Solar-Málaga dejaron de tener derecho alguno en el inmueble embargado, por lo que el embargo ordenado el once de marzo de dos mil cuatro e inscrito obviamente posteriormente, recae en inmueble de nuestra propiedad, hecho que encuentra acreditado con los testimonios de documentos públicos que merecen plena fe. **Cuarto.**- Que, mediante resolución de fecha veintidós de marzo de dos mil diez expedida por el Décimo Juzgado Civil con Sub Especialidad Comercial de Lima, obrante a fojas trescientos cuarenta y dos, declaró improcedente la desafectación solicitada por los terceros Mariano Alfredo Contreras Levano y otra, dejando a salvo su derecho para recurrir a la vía idónea conforme a ley. El Juez sustenta su resolución básicamente en los siguientes fundamentos: • *Los desafectantes basan su solicitud en la escritura pública de*

herencia es una petición de una posición jurídica, en este caso la de sucesor, resultando que los puntos controvertidos que han fijado la materia de debate en este caso, no fueron cuestionados por la parte demandada. **Cuarto.** Que, siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación, en todos sus extremos; fundamentos por los cuales declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de folios ciento noventa y uno interpuesto por Nora Polanco Huamani contra la sentencia de vista de folios ciento setenta y dos expedida con fecha veintisiete de junio del año dos mil doce. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Silvia Lucía Polanco Huamani contra Nora Polanco Huamani y otros, sobre Petición de Herencia; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema. SS. RODRIGUEZ MENDOZA, VALCÁRCCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI C-974114-87

**CAS. N° 4592-2012 LIMA.** Nulidad de Acto Jurídico. Lima, dos de abril de dos mil trece.- **VISTOS**; y, **CONSIDERANDO**: **Primero.** Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Antonio Chauviz y Esther Chauviz, mediante escrito de fojas mil ciento noventa y ocho, contra la sentencia de vista de fojas mil ciento cincuenta y cinco, de fecha tres de agosto de dos mil doce, que revocando un extremo de la sentencia apelada, lo declara infundado, con lo demás que contiene; para cuyo efecto debe procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364 que modificó -entre otros- los artículos 387, 388, 391 y 392 del Código Procesal Civil. **Segundo.** Que, verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil: i) Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante el órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida; y iv) Cumplió con adjuntar la tasa judicial correspondiente. **Tercero.** Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. **Cuarto.** Que, respecto al requisito de fondo contemplado en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que la sentencia de primera instancia fue favorable a los recurrentes, razón por la cual no le es exigible el requisito previsto en el inciso 1 de la norma procesal citada. **Quinto.** Que, respecto a los requisitos contenidos en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, los recurrentes denuncian como agravios: a) La infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, alegan que los Jueces Superiores no han valorado o evaluado la mala fe con que ha actuado la codemandada Rocío del Pilar Velásquez Ferrando, a partir de las pruebas obrantes en autos, por lo que no es de aplicación la norma denunciada, pues está plenamente probada la ausencia de buena fe de la demandada Rocío del Pilar Velásquez Ferrando cuando actúa como la adquirente de la propiedad *sub litis*, está plenamente acreditado el "quebre" de la buena fe con que actúan en la compraventa la vendedora y la compradora, hoy las demandadas; b) La infracción normativa de los artículos 276 y 277 del Código Procesal Civil, sostienen que los Jueces Superiores antes de expedir la sentencia por mayoría, soslayan estos artículos denunciados, a pesar de existir en el proceso razonables dudas sobre la buena fe de ambas demandadas; que la codemandada Rocío del Pilar Velásquez Ferrando en connivencia con su padre Roger Antenor Velásquez Taboada han utilizado a la codemandada Mary Miriam Ramírez Stuarde como medio para apoderarse ilícitamente de la propiedad *sub litis*; c) La infracción normativa del artículo 219 inciso 4 del Código Civil, señalan que los Jueces Superiores han omitido pronunciarse sobre la aplicabilidad o la inaplicabilidad de esta norma, invocada en la demanda, cuando se solicita expresamente la nulidad del contrato de compraventa celebrado por Mary Miriam Ramírez Stuarde con Rocío del Pilar Velásquez Ferrando de fecha catorce de noviembre de dos mil siete, por contener un fin ilícito; al haberse declarado nulo el primer contrato de compraventa por la causal de falta de manifestación de voluntad de los vendedores, este hecho constituye un antecedente y prueba del acto jurídico celebrado con fin ilícito; y d) La infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, porque en la sentencia de vista hay falta de fundamentación fáctica, la misma que constituye infracción al derecho fundamental contenida en la norma denunciada. **Sexto.** Que, los recurrentes en la causal descrita en el literal d) alegan afectación al debido proceso por falta de fundamentación, al respecto se debe precisar que "la motivación de una decisión no solo consiste en expresar la norma legal en la

que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada". En esa medida, la debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios, a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho. Así tenemos que la sentencia recurrida, si se encuentra debidamente fundamentada dado que expone suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión, habiendo concluido que al no evidenciarse el concierto de voluntades entre las codemandadas, y su desconocimiento de la ilicitud del derecho de propiedad de aquélla, ha hecho prevalecer la protección del tercero adquirente de buena fe; además lo realmente cuestionado por los impugnantes es la situación fáctica establecida en sede de instancia, un reexamen de los hechos, pretendiendo forzar a esta Sala Suprema a emitir un nuevo pronunciamiento sobre los hechos ya dilucidados, lo que no se condice con los fines del recurso extraordinario de casación, esto es, la interpretación del derecho objetivo y la unificación de los criterios de la Corte Suprema de Justicia de la República, por lo que, en este extremo el recurso deviene en improcedente. **Sétimo.** Que, las causales descritas en los literales a), b) y c) tampoco pueden prosperar, dado que reiteran argumentos que pretenden el reexamen de la prueba y la modificación de los hechos establecidos, y como ya se ha precisado, la sentencia recurrida, está debidamente fundamentada pues expone suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que la justifican; motivo por el cual el presente recurso también deviene en improcedente en estos extremos. Por las razones expuestas, al no haberse satisfecho las exigencias de fondo a que hace referencia el artículo 388 del Código Procesal Civil, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 392 del acotado Código, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Antonio Chauviz y Esther Chauviz, mediante escrito de fojas mil ciento noventa y ocho, contra la sentencia de vista de fojas mil ciento cincuenta y cinco, de fecha tres de agosto de dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Antonio Chauviz y otra contra Rocío del Pilar Velásquez Ferrando y otra, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señor Cunya Celi, Juez Supremo. SS. RODRIGUEZ MENDOZA, VALCÁRCCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI

<sup>1</sup> STC Exp. N° 03283-2007-PA/TC. FJ.3.  
C-974114-86

**CAS. N° 4575-2012 PIURA.** Desalojo por ocupación precaria. Lima, veintiséis de noviembre del año dos mil doce.- **VISTOS**; y, **CONSIDERANDO**: **Primero.** Que, el recurso de casación interpuesto por Vilma Flores Zapata a fojas doscientos noventa del expediente principal, cumple con los requisitos de forma, conforme lo exige el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil. **Segundo.** Que, en cuanto a los requisitos de fondo, al no haber consentido la recurrente la sentencia de primera instancia que le ha sido adversa, el recurso satisface el requisito del inciso primero del numeral trescientos ochentiocho del precitado Código. **Tercero.** Que, la recurrente denuncia la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, artículo ciento treinta y nueve incisos primero y tercero de la Constitución Política del Estado, concordado con los artículos cincuenta, ciento veintidós incisos tercero, cuarto y séptimo, ciento ochenta y ocho y ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, alega que la impugnada solo se sustenta en el décimo primero y duodécimo considerando que se ocupan única y exclusivamente en la escritura pública de compraventa donde se reconoce efectivamente que sus padres Juan Flores Zapata y Natividad Zapata de Flores son los compradores y quienes cancelaron el bien materia de *litis* a sus anteriores propietarios la sociedad conyugal Nole Villegas, por lo que es falso que todo el inmueble antes referido haya sido para sus nietos, toda vez que desde la compra y la ocupación real del mismo fue dividido y ocupado el primer piso para sus nietos y el segundo piso para la familia Flores Zapata, lo que esta corroborado con la declaración libre y voluntaria de los compradores y testigos conforme se tiene de las declaraciones que obran en autos, las mismas que no han sido valoradas, asimismo la inspección judicial llevada a cabo en el bien, establece que el primer piso esta ocupado por la familia Flores Cevallos y el segundo piso por la familia Flores Zapata. Se ha aplicado indebidamente el artículo novecientos once del Código Civil al no haberse tenido en cuenta el artículo setenta de la Constitución Política del Estado. Además señala que se le ha restringido su derecho de defensa contravieniéndose el artículo ciento treinta y nueve inciso catorce de la Constitución Política del Estado y el artículo doscientos ochenta y nueve inciso quinto del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial al no haberse notificado el auto que le concede el uso de la palabra, la misma que lo solicitó con fecha seis de agosto del año dos mil doce. **Cuarto.** Que, al respecto debe señalarse que en el presente caso se ha establecido que la escritura pública de fojas cuatro del expediente principal, el bien inmueble materia de

tutela jurisdiccional efectiva reconocidos en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, por tanto, deviene infundado el recurso de casación. **DECISIÓN:** Por estas consideraciones, **MI VOTO** es porque se declare **INFUNDADO** el recurso de casación obrante a fojas un mil doscientos noventa y uno, interpuesto por el Procurador Público del Ministerio del Ambiente, en calidad de sucesor procesal del Ministerio de Educación; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil doscientos setenta y uno, de fecha ocho de abril de dos mil once, en los seguidos por el Ministerio del Ambiente, en calidad de sucesor procesal del Ministerio de Educación contra la Comunidad Campesina de Jicamarca y otros; sobre Expropiación; y se **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; y se devuelva. *Vocal Ponente: Vinatea Medina.- SS. VINATEA MEDINA*

- <sup>1</sup> Publicada el 30 de julio de 2004.
- <sup>2</sup> Sentencia emitida por la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, en el Expediente N° 05614-2007-PA/TC, a los 20 días del mes de marzo de 2009; en los seguidos por doña Carmen Alicia Augusto Temple, en representación de Aspilaga Anderson Hermanos S.A., contra el Instituto Nacional de Desarrollo (INADE) y el Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña (PEJEZA).
- <sup>3</sup> En igual sentido, el artículo 29 de la Constitución señala: "La propiedad es inviolable, sea material, intelectual, literaria o artística. A nadie se puede privar de la suya sino por causa de utilidad pública probada legalmente y previa indemnización justipreciada". Y el Art.125 de la Carta Constitucional prescribe: "La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causas de necesidad y utilidad pública o de interés social, declarada conforme a ley y previo pago en dinero de indemnización justipreciada".
- <sup>4</sup> Sentencia N° 0048-2004-PI/TC, expedida por el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, de fecha 1 de abril de 2005; en los seguidos por más de 5000 ciudadanos, contra los artículos 1°, 2°, 3°, 4° y 5° de la Ley N° 28258—Ley de Regalía Minera—, de fecha 23 de junio de 2004, y sus modificatorias.
- <sup>5</sup> Gonzáles Barrón, Günther. Derecho Urbanístico, Jurista Editores E.I.R.L. Lima 2011, Pág. 186.
- <sup>6</sup> Kresalja Roselló, Baldo y Ochoa Cardich, César. Derecho Constitucional Económico. PUCP Lima 2009, pag. 270. Citados por Gonzáles Barrón en la obra en referencia, págs 186 y 187.
- <sup>7</sup> García Toma, Víctor. Análisis Sistemático de la Constitución Peruana de 1993, Universidad de Lima, Lima 1995. Tomo II, pag. 140.
- <sup>8</sup> Conforme al artículo 8 de la Ley N° 27117, las Resoluciones a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 6, deberán precisar: a) El sujeto activo de la expropiación; b) El sujeto pasivo, de acuerdo al informe expedido por el Registro que corresponda, conteniendo el nombre del propietario de los bienes a expropiar y las posibles duplicidades de inscripción que puedan existir, así como las cargas, gravámenes y demás anotaciones existentes; c) La identificación precisa del bien a expropiar, de acuerdo a coordenadas UTM de validez universal y al informe expedido por la Oficina de Catastro del Registro respectivo; y d) El valor de tasación comercial actualizado, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 16 de la presente Ley.
- <sup>9</sup> CASACIÓN N° 405-2010, LIMA-NORTE, del quince de marzo de dos mil once, considerando octavo. En esta oportunidad la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Sol de Lima; en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres y otro: sobre proceso contencioso administrativo. (negrita y subrayado nuestro).
- <sup>10</sup> Couture Eduardo J (1985) *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Depalma, pag. 57.

C-972655-1

**CAS. N° 10227-2012 LA LIBERTAD.** Lima, seis de mayo de dos mil trece.- **VISTOS:** con el acompañado y, **CONSIDERANDO:** **Primero:** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos noventa y tres por el demandado don Cesar Augusto Castañeda Soriano, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de abril de dos mil doce, obrante a fojas seiscientos sesenta y dos, que confirmó la sentencia apelada de fojas quinientos noventa y dos, que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad; para cuyo efecto se debe proceder a calificar si dicho recurso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia, conforme a lo prescrito en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por el artículo 1 de la Ley N° 29364, de aplicación supletoria. **Segundo:** En tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el referido medio impugnatorio cumple con ellos, a saber: i) se recurre una sentencia expedida por una Sala Suprema (que ha actuado como órgano jurisdiccional en segunda instancia) que pone fin al proceso, ii) se ha interpuesto ante la Sala que emitió la resolución impugnada; iii) fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado el recurrente con la resolución impugnada; y, iv) adjunta el arancel judicial por concepto del recurso de casación. **Tercero:** Antes del análisis de los requisitos de procedencia es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuales son las denuncias que

configuran la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial. **Cuarto:** Por otro lado, el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala que: "El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial". En atención a ello el demandado recurrente ha invocado como causales del recurso de su propósito: la infracción normativa: Contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, al haberse vulnerado el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado e inaplicado el artículo 2014 del Código Civil. **Quinto:** El demandado denuncia Infracción Normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que según esta norma son principios y derechos de la función jurisdiccional la motivación de las resoluciones judiciales, con mención expresa de la ley aplicable y los fundamentos de hecho; pues la sentencia impugnada no se pronuncia, ni rebate de manera integral los argumentos expuestos por el recurrente en el escrito de contestación de demanda, apelación y en el escrito de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, pues dicho argumento radica en que la demandante adquirió el inmueble de mala fe, por cuanto tenía pleno conocimiento de que el inmueble se encontraba ocupado por terceros propietarios, sin embargo las instancias nunca se pronunciaron sobre este argumento. Asimismo en el escrito de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, se adjuntó una ejecutoria suprema, en la cual se ha analizado el título (escritura pública de fecha seis de marzo de dos mil siete) de la parte demandante, donde señalan que la propiedad fue adquirida de mala fe, pues la diferencia radica entre ese proceso y este proceso que en él se discute la propiedad del lote 1748-1752 del predio El Palomar, ambos lotes transferidos supuestamente en propiedad a favor de la demandante Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada; por lo que sobre este supuesto no existe pronunciamiento alguno. Sobre esta infracción su pedido es anulatorio. **Sexto:** Tal como se ha establecido en numerosas ejecutorias supremas respecto a la prioridad de la inscripción registral a efectos de determinar el mejor derecho de propiedad se ha efectuado en aplicación del artículo 2016 del Código Civil, por cuanto en este caso el título del demandado si bien emerge de una sentencia judicial de fecha diecinueve de febrero de dos mil uno, sin embargo no lo inscribió a pesar de que en la sentencia se ordenaba la emisión de los partes respectivos, siendo este hecho solo atribuible a su persona; por otro lado, al título del demandante resulta otorgarle mejor derecho de propiedad por cuanto, la transferencia la efectuó mediante escritura de compra-venta debidamente inscrita en los registros públicos en el asiento N° 00005, partida electrónica N° 04005761 del Registro de Predios de Trujillo. Respecto a la ejecutoria suprema presentada en el escrito de fecha diecinueve de marzo de dos mil doce, se refiere a otro proceso, por lo que no se puede tomar en cuenta, y en el proceso de mejor derecho de propiedad solo se califica los títulos cuya prioridad establece y determina al mejor propietario, y la validez de un título corresponde a otro proceso judicial distinto. Por ello, el recurrente bajo una supuesta infracción de contravención al debido proceso no puede solicitar la revaloración de los medios probatorios, pues los que obran en autos ya han determinado al mejor propietario. Concluyendo que las alegaciones del recurso casatorio no desvirtúan los argumentos de la sentencia de vista. Además que el recurrente no ha cumplido con los requisitos señalados en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, al no haber precisado la incidencia de la infracción normativa en la decisión adoptada; en consecuencia esta causal deviene improcedente. **Séptimo:** Respecto a la Infracción del artículo 2014 del Código Civil, señala que no pudo inscribir su título porque tuvo inconvenientes con la división previa de la partida matriz del inmueble, por ello denuncia la inaplicación de esta norma, en regla la buena fe de un tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, toda vez que el demandado es propietario desde el año dos mil uno y que estaba en posesión del mismo desde hacía más de treinta años, por lo tanto en su condición de propietario realizó construcciones en dicho inmueble, pues si la sentencia de vista hubiere analizado este supuesto, se habría percatado de que la adquisición del inmueble fue de mala fe, porque el demandante conocía perfectamente que el demandado era el propietario y que poseía dicho inmueble de mucho tiempo, además que debió aplicarse la buena fe en la posesión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 907 del Código Civil, que prescribe: "... La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor creer que posee legítimamente..." si aplicamos este concepto para interpretar el artículo 2014 del Código Civil, se hubiera determinado que el derecho de adquisición correspondía al enajenante. En este extremo del recurso el pedido casatorio es revocatorio. **Octavo:** Los argumentos en que sustenta la demandante la infracción normativa descrita precedentemente resultan impertinentes al presente caso, pues en este proceso no se discute la validez del título de propiedad, por cuanto la buena fe de un acto jurídico es viable en otro proceso judicial distinto a éste. Además que la buena fe registral aludida, no se aplica al presente caso, toda vez que el demandado recurrente por su conducta omisiva no inscribió su título de propiedad, por lo que es una causa atribuible a él, y que la

inscripción de la compra venta del demandante surte sus efectos legales por cuanto ha sido inscrito prioritariamente, por cuanto no existía otra inscripción previa a su derecho. Concluyendo que las alegaciones del recurso casatorio no desvirtúan los argumentos de la sentencia de vista. Además que el recurrente no ha cumplido con los requisitos señalados en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, al no haber precisado la incidencia de la infracción normativa en la decisión adoptada; en consecuencia esta causal deviene en improcedente. Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos noventa y tres por el demandado don Cesar Augusto Castañeda Soriano, contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de abril de dos mil doce, de fojas seiscientos sesenta y dos; **DISPUSIERON** que la presente resolución se publique en el Diario Oficial El Peruano conforme a ley; en los seguidos por Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada contra la parte recurrente, sobre Mejor derecho de propiedad; **Juez Supremo Ponente: Acevedo Mena.** - SS. ACEVEDO MENA, VINATEA MEDINA, MORALES PARRAGUEZ, RODRIGUEZ CHAVEZ, RUEDA FERNÁNDEZ C-972855-2

**CAS. N° 1013-2013 HUÁNUCO.** Cancelación de Contrato de Anticresis. Lima, treinta de mayo de dos mil trece.- **VISTOS;** y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fojas ciento cincuenta y ocho a ciento sesenta y seis interpuesto por Wilder Figueroa Santiago, contra la sentencia de vista de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenta y cuatro que confirmando la sentencia declara fundada la demanda de cancelación de contrato de anticresis; para cuyo efecto debe calificarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley número 29364. **Segundo.-** En cuanto se refiere a los requisitos de admisibilidad del recurso de casación, previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, es del caso señalar que el presente medio impugnatorio cumple con ellos, esto es: i) Se recurre contra una sentencia expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado pone fin al proceso; ii) Se ha interpuesto ante la Sala Superior Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Huánuco. Órgano Superior que emitió la resolución impugnada y elevó los actuados; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la resolución impugnada; y, iv) Cumple con adjuntar la tasa judicial por recurso de casación, según es de verse de fojas ciento cincuenta y siete. **Tercero.-** Respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, es de verse que el recurrente cumple con el exigido en el inciso 1 del antes citado artículo, es decir, no ha consentido la resolución adversa de primera instancia. **Cuarto.-** En referencia a las exigencias contenidas en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, la ejecutada invoca como causal casatoria: i) La interpretación errónea del artículo 1092 y la no aplicación del artículo 2019 inciso 1 del Código Civil, referido a que todo contrato que limita derechos sobre bienes inmuebles, deben ser por imperio de la ley inscribibles en el registro correspondiente como es en el presente caso un contrato anticrético; ii) La contravención a la norma que garantiza el derecho a un debido proceso, esto es la vulneración del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, y artículo I, VII del Título Preliminar, artículos 171 y 424 inciso 8 del Código Procesal Civil y artículo 34 de la Ley número 27584, alegando que la demanda debió ser rechazada de plano por incumplimiento del requisito formal, hasta que se subsane la omisión, esto es que el demandante al interponer su demanda fije el monto del petitivo de la pretensión, toda vez que es cuantificable y no como erróneamente señaló que era inapreciable en dinero; por lo que existe causal de inadmisibilidad de la demanda; y, iii) La Inaplicación de una norma de derecho material que se configura cuando el Juez o Jueces de la instancia omiten aplicar la norma que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses y que de haberlo hecho habrían determinado que las decisiones adoptadas fuesen diferentes. **Quinto.-** Sobre el particular esta Sala Suprema ha sostenido en reiteradas ocasiones que el recurso extraordinario de casación debe ser lo suficientemente explícito y formal debiendo bastarse a sí mismo pues el Tribunal de casación centrará su análisis únicamente respecto de aquello que es materia de la impugnación sin que pueda aplicar el principio *ura novit curia* el cual permitiría suplir de oficio las omisiones en que incurriera la parte impugnante por tal razón el recurso de casación debe satisfacer todos y cada uno de los requisitos de procedibilidad previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil, siendo que la ausencia de alguno de estos determinará la declaración de improcedencia del mismo. **Sexto.-** En el presente caso el solo hecho que el recurrente haya interpuesto el recurso de casación invocando una norma derogada como son los incisos 1, 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil denota que se ha incurrido en causal de improcedencia al no satisfacer el requisito de precisión y claridad previsto en el artículo 388 del Código Procesal Civil. **Sétimo.-** Aun si se admitiera que el impugnante en realidad sustenta el recurso extraordinario de casación en la causal de *infracción normativa material y procesal* el mismo igualmente deviene en improcedente, pues no satisface los demás requisitos de procedibilidad contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, desde que no demuestra como

el vicio que alega habría incidido directamente sobre la decisión impugnada ni menos se expone como la subsanación del vicio podría alterar el sentido del fallo; puesto que la Sala Superior al resolver la controversia ha establecido lo siguiente: a) Conforme al artículo 1092 del Código Civil, el contrato anticrético únicamente requiere que se eleve a Escritura Pública para surtir sus efectos, no siendo necesario su inscripción registral; y, b) Al haberse cumplido con el plazo del contrato anticrético, corresponde que el demandado restituya el bien inmueble, siendo ello así al no haberse demostrado que al expedirse la resolución impugnada se haya vulnerado el derecho de la parte recurrente al debido proceso a la tutela jurisdiccional efectiva, su recurso de casación deviene en improcedente. Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Wilder Figueroa Santiago de fojas ciento cincuenta y ocho a ciento sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fecha veintiocho de enero de dos mil trece. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Eduardo Bieberach Peña contra Wilder Figueroa Santiago, sobre Cancelación de Contrato de Anticresis y otro; y los devolvieron. Ponente Señora Ubillus Fortini, Jueza Suprema.- SS. VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, UBILLUS FORTINI, ARIAS LAZARTE C-974114-168

**CAS. N° 1103-2013 LIMA SUR.** Nulidad de Acto Jurídico. Lima, diecisiete de mayo de dos mil trece.- **VISTOS;** y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha veintiocho de febrero de dos mil trece interpuesto por Isabel Merma Becerra, contra el sentencia de vista que Revoca la resolución que declara fundada la demanda y reformandola la declara infundada la demanda, seguido contra Luis Alberto Arieta Carrillo y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia conforme a lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364. **Segundo.-** Estando a lo señalado se aprecia que el presente recurso de casación satisface los requisitos de admisibilidad regulados por el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que se ha interpuesto: i) Contra una sentencia de vista expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada (Sala Civil de la Corte Superior de Lima Sur); iii) Dentro del plazo previsto por Ley, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, y, iv) Se adjuntó la tasa judicial correspondiente. **Tercero.-** Respecto al requisito de procedencia contenido en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se aprecia que la impugnante no apeló la resolución de primera instancia que le fue favorable; asimismo en cuanto al requisito señalado en el inciso 4 de la referida norma, ha precisado que su pedido casatorio es revocatorio, cumpliendo con los requisitos aludidos. **Cuarto.-** En cuanto a las exigencias contenidas en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, la recurrente denuncia como causal la *infracción normativa procesal prevista en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y artículo 471 del Código Procesal Civil*, y sustenta su posición en que, los argumentos de la Sala Superior atentan contra el debido proceso, toda vez que es el consentimiento o solo *consensu* la forma de transmitir la propiedad inmueble y la sola obligación de enajenar produce efecto traslativo de propiedad conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil, en ese sentido la recurrente no ha intervenido en la Compra Venta que ahora pretende en vía de nulidad del acto jurídico lograr su invalidez invocando la causal de falta de manifestación y voluntad. Se reitera que el contrato de derechos y acciones no contiene manifestación de voluntad del agente, por consiguiente es ineficaz, sin embargo, la Sala da mérito a la carta adjuntada en el proceso acompañado y en donde se expresa que la demandante ha expresado su voluntad al emitir dicha carta de mostrar su conformidad amigablemente sobre la venta de parte del inmueble. La demandante indica además que al no encontrarse presente cuando se suscribió el contrato privado de Compra Venta, no ha existido manifestación de voluntad y por último al valorarse un medio probatorio que se anexó al proceso acompañado que no se había admitido, adolece de eficacia probatoria y en aplicación del artículo 471 del Código Procesal Civil; finalmente la recurrente señala que la Sala Superior se irroga funciones técnicas que no tiene, al señalar que la carta es puño y letra de la demandante, por ello se atenta al debido proceso previsto en la Constitución Política del Estado. **Quinto.-** En este contexto se puede apreciar que el recurso de casación presentado es inviable al no haberse demostrado la incidencia directa de la infracción denunciada respecto a la recurrida, requisito de procedencia contenido en el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. En efecto la recurrente cuestiona la sentencia de vista al afirmar que la Sala Superior al dictar la sentencia revocatoria atenta contra el debido proceso al dar validez a un documento privado como es la carta realizada por la demandante a los esposos demandados, como expresión de voluntad afirmativa del contrato de Compra Venta del veinticinco por ciento (25%) de los derechos y acciones del inmueble sito en el frontis de la Avenida Ramiro Merino número doscientos setenta y uno que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el lote uno, de la Manzana sesenta y siete



un lado, que se trata de un proceso en trámite cuyo resultado corresponderá hacerse valer ante el órgano jurisdiccional respectivo, no en éste; y, de otro lado, no corresponde en sede de casación analizar, reevaluar o valorar actuaciones probatorias desplegadas en sede de instancia. Por los fundamentos glosados, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de folio trescientos noventa y siete interpuesto por Ramón Bazán Alfaro contra la sentencia de vista de folio trescientos setenta expedida con fecha uno de agosto de dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial *El Peruano*; bajo responsabilidad; en los seguidos por César Augusto Villalobos Castillo contra Ramón Bazán Alfaro y otros, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Ponente Señor Arias Lazarte, Juez Supremo.- SS. VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, UBILLUS FORTINI, ARIAS LAZARTE C-974114-138

**CAS. N° 560-2013 LIMA NORTE.** Reivindicación. Lima, seis de mayo de dos mil trece.- **VISTOS**, y **CONSIDERANDO**: **Primero**.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha veintitrés de octubre de dos mil doce interpuesto por Cléridas Raymundo Acuña, contra la sentencia de vista que confirma la resolución número treinta y nueve de fecha veintidós de diciembre de dos mil once la cual declara fundada en parte la demanda, seguido por Gloria Gladys Alcántara Vargas; correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia conforme a lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364. **Segundo**.- Estando a lo señalado se aprecia que el presente recurso de casación satisface los requisitos de admisibilidad regulados por el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que se ha interpuesto: i) Contra una sentencia de vista expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada (Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte); iii) Dentro del plazo previsto por Ley, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna; y, iv) Se adjuntó la tasa judicial correspondiente. **Tercero**.- Respecto al requisito de procedencia contenido en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que Cléridas Raymundo Acuña apeló la resolución de primera instancia que le fue adversa; asimismo en cuanto al requisito señalado en el inciso 4 de la referida norma, ha precisado que su pedido casatorio es anulatorio total, cumpliendo con los requisitos aludidos. **Cuarto**.- En cuanto a las exigencias contenidas en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, el recurrente denuncia como causal la infracción normativa procesal de los artículos 50 inciso 6, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado e infracción normativa material de los artículos 866 inciso 8, 923, 949 y 2014 del Código Civil sustenta su posición en que comparte el voto de la Vocal discordante y que existe incongruencia en los fallos impugnados y no existe una relación correlativa enumerada de los fundamentos de hecho y los de derecho que fundamentan la decisión. Respecto a los agravios materiales señala que la demandante ha querido demostrar con el título inscrito en los Registros Públicos la propiedad del supuesto inmueble *sub litis* ubicado en la Manzana C lote 16 de la Asociación de Vivienda Residencial Naranjal del Distrito de San Martín de Porres de la Provincia y Departamento de Lima, que está referido al uno punto treinta y cinco por ciento (1.35%) de acciones y derechos del total del inmueble, y estos constituyen bienes muebles y no inmuebles; en ese sentido el título de propiedad del recurrente está probado con el contrato privado de Compra Venta suscrito con la Asociación de Vivienda Rosario del Norte el dieciocho de abril de mil novecientos ochenta y seis. Asimismo, el dictamen pericial evacuado por los peritos ingenieros establece que no se puede identificar el inmueble *sub litis* y tampoco se puede determinar su ubicación, porque forma parte del área mayor de quince mil ochocientos metros cuadrados (15,800m<sup>2</sup>), además no existe habilitación urbana conforme a las reglas de la Ley número 29090 y que concuerde con el certificado de búsqueda catastral de fecha veintiséis de enero de dos mil diez. Conforme a lo descrito indica ser propietario por el instrumento válido de acuerdo a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil y por ello también le corresponde las construcciones efectuadas en dicho predio, además es quien realizó las construcciones, no habiendo acreditado la demandante haber realizado construcciones; que la Sala se equivoca cuando afirma que la Asociación de Vivienda Rosario del Norte no es propietaria del bien *sub litis*, ya que cuando la citada Asociación realiza el contrato de Compra Venta con Lucila Bastidas Ombone y esposo, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural ya les había adjudicado el inmueble en fecha veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en consecuencia también se aplican los artículos 949 y 2014 del Código Civil en este extremo. Respecto a las construcciones realizadas en el inmueble precisa que no han sido acreditadas por la actora porque no existe medio probatorio alguno que avale sus afirmaciones; y que no puede catalogarse propietaria a la accionante por el solo hecho de haber adquirido acciones y derechos sobre el área mayor de quince mil ochocientos metros cuadrados (15,800m<sup>2</sup>) mientras que el título que ostentan los demandados adquirido de la Asociación de Vivienda Rosario del Norte el dieciocho de abril de mil novecientos

ochenta y seis, al ser tachado fue declarado infundado, por ello no pueden subsistir dos títulos sobre el mismo inmueble y existiendo un tracto sucesivo a su favor. Finalmente, lo que se refiere a la buena fe registral, precisa que ni la construcción ni el terreno le pertenecen a la demandante, por ello no puede ser reivindicado. En cuanto a la infracción normativa procesal se incurre en incongruencia y es causal de nulidad la sentencia de vista conforme lo señala el voto discordante, por lo que debe declararse nula e insubsistente, al no haberse respetado el debido proceso y motivación de los medios probatorios, siendo ello aparente. **Quinto**.- El recurso de casación presentado es inviable al no haberse demostrado la incidencia directa de la infracción denunciada respecto a la recurrida, requisito de procedencia contenido en el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, toda vez que los agravios procesales invocados se encuentran referidos a la presunta falta de motivación de las resoluciones judiciales, incongruencia en los fallos impugnados que afectan el debido proceso y respecto a la relación correlativa enumerada de los fundamentos de hecho y de derecho; en efecto, dichos argumentos no pueden prosperar en tanto la Sala ha motivado correctamente la sentencia de vista, advirtiéndose que los fundamentos denunciados tienen como finalidad la reevaluación de los medios de prueba actuados en el proceso, finalidad ajena al debate casatorio. Respecto a la infracción normativa material invocado por el demandado tampoco puede prosperar toda vez que los artículos 923, 949 y 2014 fueron invocados y analizados por la Sala al emitir la sentencia de vista, no observándose una interpretación errónea. En el caso del artículo 866 inciso 8 del Código Civil, cuya aplicación se invoca, no resulta atendible, toda vez que no enerva los fundamentos del fallo, máxime si no ha sido materia de la pretensión si las acciones y derechos adquiridos por la demandante son muebles o inmuebles. Finalmente, analizando el artículo 2014 del Código Civil invocado, tampoco resulta de aplicación al presente caso, toda vez que los demandados no han demostrado haber adquirido algún derecho de la Asociación de Vivienda Residencial Naranjal quien aparecía en el Registro de Propiedad Inmueble como propietario del inmueble, por el contrario aparece la inscripción a favor de la demandante. En ese sentido y teniendo en cuenta que la Corte de Casación solo analiza las cuestiones de *iure*, permaneciendo firme el correlato fáctico y probatorio de la causa; el recurso de casación propuesto sustentado en alegaciones referidas a cuestiones probatorias debe ser desestimado. Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación fojas novecientos cincuenta y cuatro a novecientos sesenta y uno interpuesto por Cléridas Raymundo Acuña contra la sentencia de vista de fojas novecientos treinta y seis a novecientos cuarenta y seis, de fecha cinco de setiembre de dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial *El Peruano*, bajo responsabilidad; en los seguidos por Gloria Gladys Alcántara Vargas contra Cléridas Raymundo Acuña y otra, sobre Reivindicación; y los devolvieron. Ponente Señora Ubillus Fortini, Jueza Supremo.- SS. VALCÁRCEL SALDAÑA, MIRANDA MOLINA, CUNYA CELI, UBILLUS FORTINI, ARIAS LAZARTE C-974114-137

**CAS. N° 546-2013 LIMA NORTE.** Nulidad de Acuerdo. Lima, seis de mayo de dos mil trece.- **AUTOS Y VISTOS**; con los acompañados y **CONSIDERANDO**: **Primero**.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Eleuterio Infante Tirado contra la sentencia de vista que revoca la apelada que declara fundada la demanda consiguientemente nula el Acta de Asamblea de Elección del Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda Residencial Señor de los Milagros realizada el catorce de agosto de dos mil cinco y ordena la cancelación del asiento registral A0006 inscrito en la Partida número 03024108 y reformando la recurrida declara infundada la incoada, correspondiendo calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a lo previsto por la Ley número 29364 que modificó entre otros los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil. **Segundo**.- Que, verificados los requisitos de admisibilidad de dicho medio impugnatorio se advierte lo siguiente: a) Se recurre contra una resolución que pone fin al proceso; b) Se interpone ante la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte como órgano que emitió la sentencia de vista y si bien no adjunta las copias certificadas de las cédulas de notificación de primera y segunda instancia también lo es que dicha omisión queda subsanada en la medida que los autos principales fueron remitidos a este Supremo Tribunal; c) Se presenta dentro del plazo de diez días establecidos por ley; y, d) Se adjunta el arancel judicial por recurso de casación. **Tercero**.- Que, al impugnante no le es exigible el cumplimiento de lo previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil en razón a que la sentencia de primera instancia le fue favorable. **Cuarto**.- Que, como causal de su recurso invoca la infracción normativa de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales al no cumplirse con la sentencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil doce vulnerándose el debido proceso consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil, sostiene que la Sala Superior al emitir la precitada resolución deja en estado de indefensión a toda una población organizada en Asociación de Vivienda al no tomar en

seguidos por don Abraham Montebalanco Ríos sobre Pago de Beneficios Sociales; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron.- Vocal Ponente Yrivarren Fallaque.- S. S. VÁSQUEZ CORTEZ, ACEVEDO MENA, VINATEA MEDINA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA

<sup>1</sup> SÁNCHEZ PALACIOS-PAIVA, Manuel. El Recurso de Casación Civil, Lima, Cultural Cuzco, 1999, pp. 64-65.  
C-1041472-30

**CAS. N° 2094-2010 AREQUIPA.** Lima, trece de Marzo de dos mil doce.- **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. VISTA:** la causa; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Magistrados Vásquez Cortez, Presidente, Vinatea Medina, Yrivarren Fallaque, Torres Vega y Morales González; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto mediante escrito de fojas cuatrocientos noventa y tres, por Promociones e Inversiones Zárate Empresa Individual de Responsabilidad Limitada contra la sentencia de vista de fecha once de agosto del dos mil nueve; expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que confirmando la sentencia apelada declara infundada la demanda; en los seguidos contra José Américo Duran Abarca y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Suprema Sala mediante resolución obrante a fojas ciento setenta, de fecha veinte de junio del año dos mil once, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Promociones e Inversiones Zárate Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, con fecha diez de septiembre del dos mil nueve, por la causal de Infracción normativa de los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil, así como de los artículos 219 incisos 4, 5 y 8, concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, así como la indebida aplicación del artículo 2014 del acotado Código Civil: a) Infracción normativa de los artículos 197 y 198 del Código Procesal Civil, que imponen la obligación al Juzgado de evaluar todos los medios probatorios en forma conjunta, así como las pruebas obtenidas válidamente en otro proceso, pues en el caso de autos se han dejado de lado medios probatorios que la propia Corte Superior admitió en su instancia según resolución número 049 que admite la instrumental adjunta al escrito de apelación, ofrecida con la finalidad de demostrar el contubernio existente entre el vendedor José Américo Duran Abarca y el comprador Vladimir Fuentes Calderón; agrega que se infringe el artículo 198 del Código Procesal Civil, por cuanto tampoco se ha tomado en cuenta que existen pruebas obtenidas en otro proceso penal donde ya se ha establecido la conducta ilícita del agente vendedor y que acredita la voluntad ilícita que es causal de nulidad; b) Infracción normativa de los artículos 219 incisos 4, 5 y 8, concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, así como la indebida aplicación del artículo 2014 del acotado Código Civil: pues en el proceso se ha establecido la doble venta del inmueble del recurrente por parte del demandado José Américo Duran Abarca y luego dos posteriores transferencias, pretendiendo la recurrida convalidar actos nulos en su naturaleza, pues no se está frente a la oposición de derechos reales válidos y nulos para otorgar la primacía que otorga el artículo 2014 del Código Civil, por ende dicha norma es inaplicable; además cuando se vende como bien propio uno ajeno se configura el delito penado en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, por tanto constituye un acto ilícito contrario al orden público sancionado con nulidad por el artículo 219 incisos 4 y 8 del Código Civil. **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, al haberse denunciado causales *in procedendo* e *in iudicando*, debe procederse primeramente al análisis de las primeras por cuanto un fallo estimatorio respeto de éstos, por sus efectos anulatorios, haría intrascendente el análisis de las segundas. **SEGUNDO:** Que, la infracción normativa procesal implica un error o vicio de derecho procesal en que incurre el Juzgador en una resolución, y su denuncia importa el contraste de las supuestas afectaciones procesales señaladas en el recurso con lo actuado en el proceso y el sistema de nulidades establecidos en el Título Sexto de la Sección Tercera del Código Procesal Civil; labor a la cual se destinará la presente resolución. **TERCERO:** Que, examinada la infracción normativa procesal alegada, se advierte que si bien es cierto, que en materia de casación no corresponde a la Sala analizar las conclusiones a que llegan las instancias de mérito sobre las cuestiones de hecho, ni las relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia; sin embargo, es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el Juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. **CUARTO:** Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil establece que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución

sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Asimismo el artículo 198 del mismo cuerpo legal señala que las pruebas obtenidas válidamente en un proceso tienen eficacia en otro. Para ello, deberán constar en copia certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo y haber sido actuadas con conocimiento de la parte contra quien se invocan. Puede prescindirse de este último requisito por decisión motivada del Juez. **QUINTO:** Que, en el caso de autos, se aprecia que las instancias de mérito no ha dado cumplimiento a lo ordenado por las normas denunciadas pues no han efectuado una valoración parcial, sesgada y tangencial de los medios probatorios ya que: i) no ha valorado ni desvirtuado los medios probatorios ofrecidos por la parte recurrente en su recurso de apelación y que fueran admitidos mediante resolución número cuarenta y nueve; relacionados con la buena fe del codemandado Vladimir Fuentes Calderón, primero como dirigente de la Asociación de Vivienda Oliva, y segundo como comprador del terreno materia de litis; ii) no se ha tomado en cuenta la pruebas obtenidas en el proceso penal seguido por la recurrente contra los codemandados por el delito contra la Fe Pública (Proceso N° 4349-2000, y que obra como acompañado), donde se ha establecido la conducta ilícita del codemandado Américo Duran Abarca; iii) No se ha valorado la Ficha Registral de Propiedad Inmueble del terreno materia de litis, donde se aprecia la evidente proximidad de la celebración de los contratos materia de nulidad y cuestionados en el presente proceso; iv) No se ha tomado en cuenta la calidad de Rebeldes que se ha declarado a las codemandadas Giuliana Flores Gómez y Elsa Lastenia Juárez Díaz, y su consecuencia jurídica prevista por el artículo 461 del Código Procesal Civil. **SEXTO:** Que, siendo así, las resoluciones de instancia devienen en nulas, ya que ha sido expedida con medios probatorios insuficientes puesto que la Sala de Mérito no podía tener por acreditados los hechos expuestos por las partes, de manera tal que pudiera producirle certeza, de la forma que establece el artículo 188 del Código Procesal Civil; más aun, si se tiene en cuenta que las pruebas deben ser estudiadas en sus elementos comunes, en sus conexiones directas o indirectas, ya que ninguna deberá ser tomada en forma aislada ni exclusiva, sino en conjunto, por cuanto de su sola visión integral se pueden sacar conclusiones acerca de la verdad. **SETIMO:** Que, siendo evidente la violación a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, la denuncia casatoria debe ser amparada, declarándose nula la resolución de vista e insubsistente la apelada, y ordenarse que el Juez de Primera Instancia de mérito expida nuevo fallo de conformidad con lo establecido en el numeral 2.1 del artículo 396 del Código Procesal Civil. **RESOLUCIÓN:** Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos noventa y tres, por Promociones e Inversiones Zárate Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, en consecuencia NULA la sentencia de vista de fecha once de agosto de dos mil nueve obrante a fojas cuatrocientos setenta y nueve; e INSUBSISTENTE la sentencia apelada de fojas trescientos sesenta y siete, del veintiocho de noviembre de dos mil ocho; DISPUSIERON que el Juez emita nueva resolución conforme a lo señalado en la presente resolución; en los seguidos por Promociones e Inversiones Zárate Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contra don José Américo Duran Abarca y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron.- Vocal Ponente Yrivarren Fallaque.- S. S. VÁSQUEZ CORTEZ, VINATEA MEDINA, YRIVARREN FALLAQUE, TORRES VEGA, MORALES GONZALEZ C-1041472-31

**CAS. N° 2144-2011 AREQUIPA.** Lima, cinco de Marzo de dos mil doce.- **VISTOS:** Con los acompañados; y **CONSIDERANDO:** **PRIMERO:** Que viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha quince de diciembre de dos mil diez interpuesto por Industrializadora de Alimentos Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contra la sentencia de vista de fecha nueve de setiembre de dos mil diez, que, confirmando la apelada de fecha seis de enero de dos mil diez, declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por don Pedro Pascual Díaz Manrique y doña Victoria Mary Luque de Díaz contra la recurrente. **SEGUNDO:** Que, con fecha veintinueve de mayo de dos mil nueve, entró en vigencia la Ley N° 29364, norma que modificó el artículo 386 del Código Procesal Civil, estableciendo como únicas causales de casación: a) la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, y b) el apartamiento inmotivado del precedente judicial; por tanto, esta Sala procede a calificar el recurso materia de autos con arreglo a la norma citada. **TERCERO:** Que, en cuanto se refiere a los requisitos de admisibilidad del recurso previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, el presente medio impugnatorio cumple con ellos, pues: i) Se recurre una sentencia expedida por una Sala Superior en grado de apelación; ii) Se ha interpuesto ante la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, órgano superior que emitió la resolución impugnada y elevó los actuados; iii) Fue interpuesto por la recurrente dentro del plazo de diez días de notificada con la resolución impugnada; iv)

motivada, en tanto se advierte que existe un razonamiento jurídico explícito entre los hechos y las leyes que se aplican, habiendo concluido que en el caso de autos se ha incurrido en fraude procesal que ha viciado de nulidad el proceso de ejecución de garantías seguido por el Banco de Crédito del Perú contra la Empresa Casa Orozco SRL, fundamentos por los cuales esta denuncia debe ser declarada infundada. Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta. 5. Conforme lo señala el artículo 178 del Código Procesal Civil: "Hasta dentro de seis meses de ejecutada o de haber adquirido la calidad de cosa juzgada, si no fuere ejecutable puede demandarse, a través de un proceso de conocimiento la nulidad de una sentencia o la del acuerdo de las partes homologado por el Juez que pone fin al proceso, alegando que el proceso que se origina ha sido seguido con fraude, o colusión, afectando el derecho a un debido proceso, cometido por una, o por ambas partes, o por el Juez o por éste y aquellas (...)" 6. En tal orden de ideas, el proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta es un remedio excepcional, porque la causal para intentar la nulidad es específica; es decir, sólo procede cuando existe fraude procesal o colusión que afecta el derecho a un debido proceso; por otro lado, su extensión es limitada, por qué una vez que se estima fundada la demanda se debe anular sólo los actos viciados de fraude, manteniéndose la validez de los demás actos procesales. Por tanto, resulta claro que no puede emplearse como una nueva instancia o una nueva oportunidad para discutir una materia ya resuelta en un proceso concluido. 7. La presente demanda se ha circunscrito al fraude procesal por lo que no corresponde analizar los alcances de la colusión. El fraude procesal es definido como toda maniobra cometida por las partes, los terceros, el juez o por los auxiliares de justicia que va a afectar el derecho a un debido proceso, en virtud de un artificio procesal. Lo trascendente es entender que no podrán reexaminarse asuntos discutidos en el proceso impugnado, lo que no corresponde ser realizado, aún cuando se estime que el razonamiento del juzgado en aquella causa fue deficiente o errado. Toda vez que en este tipo de procesos lo que debe acreditarse es el fraude o colusión que afecta el derecho a un debido proceso. 8. El ordenamiento ha permitido la revisión del proceso que adquirió la calidad de cosa juzgada, en tanto no se puede permitir que a través del engaño y abuso de confianza se pueda producir daño utilizando un proceso judicial al que se le pueda otorgar una aparente calidad de cosa juzgada. 9. Conforme lo señala Marianella Ledesma, citando a Ana María Arrarte: "El mecanismo de revisión es residual, pues (...) no puede ser utilizado si existen otros recursos internos extraordinarios con los cuales se subsane el vicio, de donde se tiene que es imprescindible el haber agotado todos los mecanismos necesarios previos dentro de su proceso para su cuestionamiento" (...) "lo que no puede ser usado si existen mecanismos internos y ordinarios que puedan subsanar el vicio incurrido a propósito de la comisión del fraude procesal". 10. En relación a lo alegado por el codemandado Ricardo Gustavo Casas Senador en el sentido que la resolución impugnada no puso fin al proceso ni tiene la calidad de cosa juzgada, debe acolarse que como se ha indicado anteriormente esta acción tiene como objeto si ha existido fraude en el proceso o colusión que afectan el derecho a un debido proceso, esto es, debe entenderse al proceso en toda su extensión, no evidenciándose del texto del artículo 178 del Código Procesal Civil que la acción se limita a una resolución específica, como erróneamente refiere el recurrente, no obstante ello debe procederse a analizar si procede amparar la demanda propuesta. 11. En el caso concreto, la parte demandante denunció como acto fraudulento cometido en el proceso de ejecución de garantías seguido por el Banco de Crédito del Perú contra la Empresa Casa Orozco SRL el hecho que la empresa ejecutante no cumplió con emplazarla con la demanda, no obstante tener conocimiento que el bien sub litis era de su propiedad por haberlo adquirido mediante contrato de permuta celebrado con la ejecutada. 12. Al respecto debe indicarse que el Banco de Crédito del Perú al interponer la demanda de ejecución de garantía cumplió con emplazar a la deudora Empresa Casa Orozco SRL quien constituyó garantía hipotecaria sobre el inmueble de su propiedad ubicado en la Manzana doscientos treinta y cinco, Lote dos, de la Zona Industrial de Piura con fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, que se encuentra inscrita en el Asiento D-2 de la Ficha 035393 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, dando cumplimiento de esta forma a lo prescrito por el artículo 720 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 26791, aplicable por razón de temporalidad, esto es, la garantía real cumplía con las formalidades que la ley prescribe; anexando para tal efecto: el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor; la tasación comercial respectiva, y el certificado de gravamen. 13. Por tanto, al haberse incoado la demanda de ejecución de garantías contra el deudor primigenio, el ahora codemandado Banco de Crédito del Perú tenía expedito su derecho para hacer efectiva la venta del bien por incumplimiento de la obligación garantizada, la que se despacha en virtud de un título de ejecución constituido por el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor, dando estricto cumplimiento a lo establecido por el artículo 103 de la Constitución Política del Estado y los artículos III y VI del Título Preliminar del Código Civil. 14. Si bien es cierto, la demandante Asociación Casa de Convivencias Juan Pablo II alega que es la actual propietaria del

predio sub litis, por haberlo adquirido mediante Contrato de Permuta de fecha dos de junio de mil novecientos noventa y ocho, también lo es que, a dicha fecha el inmueble se encontraba hipotecado a favor del Banco de Crédito del Perú, incluso inscrito en los Registros Públicos, por lo que resulta de aplicación el artículo 2012 del Código Civil que prescribe: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones."; esto es, la ahora demandante tenía conocimiento que el inmueble cuya titularidad adquirió se encontraba gravado con hipoteca, por lo que no puede alegar desconocimiento del derecho que gozaba el Banco de Crédito del Perú, en todo caso, se encuentra facultada a iniciar la respectiva acción de saneamiento por evicción regulada por el artículo 1491 del acotado código sustantivo, y no así iniciar el presente proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta. 15. En cuanto a los alcances de los artículos 172 y 174 del Código Procesal Civil se advierte que la demandante convalidó la supuesta nulidad alegada, en tanto no cuestionó la resolución que declaró improcedente la nulidad de todo lo actuado, esto es, incumplió con el requisito de residualidad que caracteriza al proceso de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, puesto que no utilizó los mecanismos internos para la defensa de sus derechos; más aún si los terceros se incorporan al proceso en el estado en que se encuentra conforme lo prescribe el artículo 101 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 1117 del Código Civil, que prescribe que el hecho de dirigir la acción contra el deudor no impide que se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley. 16. Por estas consideraciones, al no haberse demostrado al fraude procesal en el proceso de ejecución de garantías, la demanda incoada debe ser declarada infundada, y en consecuencia, debe ampararse los recursos de casación propuestos. VI. DECISIÓN: En aplicación del artículo 396º primer párrafo del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADOS los recursos de casación interpuestos por el demandado Ricardo Gustavo Casas Senador - Juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Piura a foja mil ciento setenta y siete y por la demandada Banco de Crédito del Perú, a fojas mil ciento veinte; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista de fecha diecisiete de mayo de dos mil once, obrante a fojas mil noventa y uno, y actuando en sede de instancia: REVOCARON la sentencia apelada de fecha veintiocho de mayo de dos mil ocho de fojas seiscientos tres que declara fundada la demanda y REFORMANDOLA declararon INFUNDADA la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta en todos sus extremos; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación Casa de Convivencias Juan Pablo II contra el Banco de Crédito del Perú y otros sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.- SS. ALMENARA BRYSON, HUAMANÍ LLAMAS, ESTRELLA CAMA, CALDERÓN CASTILLO, CALDERÓN PUERTAS

LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica. Tercera Edición. 2011. p. 400  
C-1109822-105

**CAS. N° 4357-2011 PUNO. SUMILLA:** La actuación probatoria no esta sujeta a la libre voluntad de las partes, sino se da en formalidades y tiempos previamente establecidos en el ordenamiento jurídico, de forma tal que nadie puede alegar su propia negligencia en beneficio propio. Lima, seis de junio de dos mil trece.- LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con los acompañados, vista la causa número cuatro mil trescientos cincuenta y siete guión dos mil once, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: I. ASUNTO: Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante José Paredes Enríquez, mediante escrito de fecha dieciséis de setiembre de dos mil once obrante a fojas seiscientos cuarenta y tres, contra la resolución número cuarenta y ocho guión dos mil once, de fecha seis de setiembre de dos mil diez, en el extremo que revoca la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico por simulación absoluta y fin ilícito de la Escritura Pública de fecha quince de junio de dos mil siete, así como la pretensión accesoría de nulidad de acto registral de traspaso de dominio, reformandola declara improcedentes ambas pretensiones. II. ANTECEDENTES: 1. DEMANDA: Por escrito de fojas veintidós, José Paredes Enríquez interpone demanda de nulidad de acto jurídico por simulación absoluta de la Escritura Pública de fecha treinta de enero de dos mil cuatro, suscrito a favor de Marino Apaza Mamani, y nulidad de acto jurídico por simulación absoluta y fin ilícito de la escritura pública de fecha quince de junio de dos mil siete, suscrito por Marino Apaza Mamani a favor de Carlos Juan Hilarasa Velásquez; además la nulidad de los documentos que contienen dichas escrituras Públicas, así como también la nulidad de los actos registrales de traspaso de dominio suscrito por Marino Apaza Mamani a favor de Carlos Juan Hilarasa Velásquez. El demandante argumenta que el recurrente constituyó la empresa Radio Televisión San José E.I.R.L. el diecinueve de enero de dos

mil uno, inscrita en Registros Públicos, y para proteger el patrimonio de la empresa se suscribió la escritura pública de transferencia de derecho del titular (con renuncia de cargo de titular gerente) a favor de Marino Apaza Mamani con fecha treinta de enero de dos mil cuatro, no existiendo pago ni voluntad de compra ni de venta alguna, tal es que el mismo día de la suscripción de la Escritura Pública se firmó un contradocumento en el que se menciona con claridad que la compraventa no existe, así como no existe vínculo jurídico ni pago de precio; sin embargo el demandado transfiere los derechos y acciones de la radio a Carlos Juan Hilarasca Velásquez.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante escrito de fojas ochenta y cinco, Carlos Juan Hilarasca Velásquez, en representación de Radio Televisión San José Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, contradice la demanda presentada, señalando que el recurrente es el único propietario y único gerente de Radio y Televisión San José y que lo ha adquirido de su anterior propietario Marino Apaza Mamani, acto que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de la ciudad de Juliaca; en cuanto al contradocumento de fecha treinta de enero de dos mil cuatro, el demandado señala que no participó del mismo; asimismo reconviniendo solicita se declare la nulidad del acto jurídico y nulidad del contenido del acto jurídico denominado contradocumento celebrado en documento privado por los demandados; sin embargo, dicha reconvención fue declarada improcedente por resolución obrante a fojas ciento cincuenta y uno.

**3. DECLARACIÓN DE REBELDIA DEL DEMANDADO MARINO APAZA MAMANI.** Corrido traslado con el auto admisorio de la demanda y anexos, y vencido el plazo de ley para ser contestada, mediante resolución obrante a fojas ciento veinticinco se declaró rebelde a Marino Apaza Mamani.

**4. PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Conforme aparece a fojas ciento setenta, se fijaron los puntos controvertidos siguientes: - Determinar si el acto jurídico de transferencia de derechos y otros contenido en la escritura pública de fecha treinta de enero de dos mil cuatro, efectuado por José Paredes Enriquez en calidad de representante de la Empresa de Radio Televisión San José E.I.R.L., a favor de Marino Apaza Mamani, deviene en nulo por simulación absoluta. - Determinar si el acto jurídico de transferencia de derechos y modificación parcial de estatutos de fecha quince de junio del año dos mil siete, efectuado por Marino Apaza Mamani, representante de la Empresa de Radio Televisión San José E.I.R.L. a favor de Carlos Hilarasca Velásquez, es nulo por la causal de simulación absoluta y por tener fin ilícito, por ser venta de bien ajeno. - Determinar si procede la nulidad de las inscripciones registrales originadas por las escrituras públicas y las traslaciones de dominio a favor de Marino Apaza Mamani y Carlos Juan Hilarasca Velásquez, representantes de la persona jurídica demandada, inscritas en la Partida Electrónica número 11011219.

**5. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA** Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas quinientos treinta y dos, su fecha veintiocho de enero de dos mil once, declaró infundada la demanda; fundamentando la misma en que el contradocumento de fecha treinta de enero de dos mil cuatro no acredita de manera indubitable la reserva de manifestación de voluntad de los demandados, pues en el expediente administrativo sobre la vacancia del regidor José Paredes Enriquez del Concejo Provincial de San Ramón, remitido por Oficio número 5052-2010-SG/JNE de dieciocho de junio de dos mil diez de fojas quinientos siete, existen declaraciones emitidas por el demandante que desvirtúan aquella contradecación. La sentencia también señala que el demandante en su escrito de descargo ante la Municipalidad Provincial de San Ramón indicó de manera expresa que no es dueño de la empresa Radio Difusora San José por haber transferido dicho bien a Marino Apaza Mamani. Se trata de declaración de siete de julio de dos mil cuatro, posterior a la emisión del contradocumento y los demás contratos, y que desvirtúan la reserva de manifestación de voluntad contenido en el contradocumento de compraventa, no existiendo medio fehaciente que acredite el acto simulado. En cuanto a la transferencia de derechos y acciones del titular a favor de Carlos Juan Hilarasca Velásquez, se advierte que éste lo ha adquirido a título oneroso, pues de la Partida Electrónica número 11011219 emitido por la Zona Registral número XIII - Sede Tacna, oficina Registral de Juliaca, que corre a fojas ocho, se tiene que la última persona que aparece con facultades para realizar transferencias es el demandado Marino Apaza Mamani, no existiendo ningún otro acto inscrito con anterioridad al mismo que acredite que el demandado Carlos Juan Hilarasca Velásquez conocía de la inexactitud del Registro.

**6. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:** Mediante escrito de fojas quinientos cuarenta y tres el demandante interpone recurso de apelación, señalando que el contradocumento ha sido celebrado el mismo día que la escritura pública de transferencia materia de nulidad, por lo que este documento es prueba suficiente de la existencia de un acto jurídico simulado; siendo que dicha simulación se realizó con la finalidad de engañar a la Municipalidad Provincial de San Ramón, estando a que no podía desarrollar ningún contrato con la Municipalidad, teniendo la condición de regidor; prueba de dicho engaño es el trámite administrativo de vacancia de regidor. De otro lado, indica que se puede demostrar con la actitud del demandado Carlos Juan Hilarasca Velásquez su mala fe, teniendo en cuenta que hasta la fecha no tiene los bienes que corresponden a la empresa, por lo que interpuso la demanda de perfeccionamiento

de contrato dirigido al recurrente, lo que indica que Mamani Apaza sigue siendo el propietario y que Hilarasca Velásquez conocía de la inexactitud del registro. Asimismo alega que la Ley de Radio y Televisión, Ley número 28278, establece que no puede transferirse la empresa sin que previamente haya existido una aprobación de parte del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, tal como lo menciona su artículo 27, concordante con el Reglamento de la Ley de Radio y Televisión Decreto Supremo número 005-2005-MTC en su artículo 73'. **7. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA:** Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Primera Sala Civil de Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno mediante resolución número cuarenta y ocho guión dos mil once, revocó la resolución de primera instancia que declaró fundada la demanda interpuesta sobre nulidad de acto jurídico por simulación absoluta de la Escritura Pública de fecha treinta de enero de dos mil cuatro a favor de Marino Apaza Mamani y reformando la misma la declararon infundada, así como fundada la pretensión accesoría de nulidad de acto registral. En cuanto a la demanda sobre nulidad de acto jurídico por simulación absoluta y fin ilícito de la Escritura Pública de fecha quince de junio de dos mil siete, la Sala Superior revocó dicho extremo de la sentencia y reformándola la declararon improcedente, así como la pretensión accesoría. La Sala Superior señala que se ha acreditado el acuerdo simulatorio mediante el documento de fojas dieciséis (contradocumento), por lo que se ha incurrido en causal de nulidad "simulación absoluta", prevista en el inciso 5° del artículo 219 del Código Civil, encontrándose implícita la reserva de manifestación de voluntad de las partes intervinientes. Asimismo se señala que la manifestación de voluntad del demandante en el escrito presentado en el expediente administrativo de fojas trescientos cincuenta y cinco, no puede enervar de ninguna manera la contradecación contenida en el contradocumento de compraventa de fecha treinta de enero de dos mil cuatro, suscrito por las partes intervinientes, es más, ello abona a acreditar la existencia del acuerdo simulatorio y por ello la intención de engañar; por ende, el acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha treinta de enero de dos mil cuatro ha incurrido en la causal de nulidad de simulación absoluta. Respecto al acto jurídico de transferencia a favor de Carlos Juan Hilarasca Velásquez, se señala que en este caso se presenta la figura del tercer adquirente de buena fe, por lo que la nulidad anterior no lo puede perjudicar. Señala que la demanda sobre cumplimiento de contrato invocada por Carlos Hilarasca Velásquez en contra del apelante y de Marino Apaza Mamani (sobre entrega de instalación de bienes muebles de la empresa) demuestra que éste desconocía que el acto jurídico contenido de la escritura pública de fecha treinta de enero de dos mil cuatro otorgado a favor de Marino Apaza Mamani, era un acto simulado, por lo que se determina que Carlos Juan Hilarasca Velásquez ignoraba la simulación concertada y que no estaba en la posibilidad de conocerla a través de una normal diligencia, mas aún, si desconocía la existencia de razones de nulidad, rescisión o resolución, las mismas que no aparecen en los Registros Públicos, por lo que se encuentra dentro de los alcances del principio de fe pública registral. En cuanto a que no se ha respetado la Ley de Sociedades Anónimas y menos la Ley de Empresas de Responsabilidad Limitada, se indica que ello no ha sido señalado como fundamento de la demanda, y por ende fijado como punto controvertido, objeto de debate contradictorio y pronunciamiento en la sentencia; por lo cual no cabe su revisión y análisis.

**III. RECURSO DE CASACIÓN:** Mediante resolución de fecha veintitrés de enero de dos mil doce, esta Suprema Sala ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante José Paredes Enriquez, por la infracción normativa del artículo 219 inciso 5° del Código Civil, del artículo 27 de la Ley 28278; del artículo 73 del Decreto Supremo número 005-2005-MTC, Reglamento de la Ley de Radio y Televisión; del artículo 2014 del Código Civil; del artículo 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139, inciso 3°, de la Constitución Política del Estado; al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

**IV. CUESTION JURIDICA A DEBATIR:** En el presente caso, las cuestiones jurídicas en debate radican en determinar: 1. Si se ha infringido las normas sobre el debido proceso. 2. Si el no haberse aprobado previamente la transferencia por la autoridad administrativa origina la nulidad del acto jurídico. 3. Si existe simulación absoluta en la transferencia realizada por Marino Apaza Mamani a favor de Carlos Hilarasca Velásquez, y si la compraventa realizada a su favor se encuentra amparada por el principio de buena fe registral. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA:** **Primero.** - Que, en el presente proceso se ha deducido la nulidad de dos actos jurídicos. El primero de ellos, la transferencia realizada por el demandante a favor de Marino Apaza Mamani; el segundo, la transferencia que esta última persona hace del mismo bien a favor de Carlos Juan Hilarasca Velásquez. Se ha amparado la nulidad de la primera transferencia, por lo que no habiéndose impugnado este extremo, tal punto ha sido dilucidado de manera definitiva, quedando por determinar si el segundo acto jurídico resulta válido o no. **Segundo.** - Que, el recurrente expresa que se ha transferido la propiedad de Radio Televisión San José a favor de Carlos Juan Hilarasca Velásquez y que tal acto es inválido por la existencia de simulación, a causa de que no se han aplicado normas administrativas relacionadas con la venta de empresas de

radio y televisión, puesto que no ha existido buena fe en la compraventa realizada y no se han valorado en forma conjunta los medios probatorios, lo que habría conducido a la vulneración del debido proceso. **Tercero.** Que, es posible conocer en casación infracciones derivadas del déficit probatorio cuando se afecta la tutela procesal efectiva, que, entre otros derechos, incorpora el de una decisión que se funde en la prueba existente. En efecto: (a) El artículo 139, inciso 3º, de la Constitución del Política del Estado señala que toda persona tiene derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional. Tal norma ha sido reiterada en el artículo 4 del Código Procesal Constitucional y se menciona en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil de esta forma: "Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso". Hay que reparar que la norma procesal civil es de data anterior a la constitución normativa del Estado. (b) La existencia de las expresiones "debido proceso" y "tutela efectiva" ha originado no pocas discusiones teóricas debido a sus fuentes distintas: una proveniente del derecho anglosajón y la segunda del europeo continental. Con todo, se ha indicado que la tutela procesal efectiva "es un derecho genérico o complejo que parte de una concepción garantista y tutelar para asegurar tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia".<sup>1</sup> tema que, sin embargo, puede ser discutido, y de hecho, por ejemplo, Chamorro Bernal, desde el análisis dogmático del artículo 24, inciso 1º, de la Constitución española, menciona el cuádruple contenido de este derecho, formado por: (i) el derecho de libre acceso a la jurisdicción y al proceso en las instancias reconocidas; (ii) el derecho de defensa o la prohibición constitucional de indefensión; (iii) el derecho a obtener una resolución fundada en Derecho que ponga fin al proceso; y, (iv) el derecho constitucional a la efectividad de la tutela judicial.<sup>2</sup> **Cuarto.** Que, sin embargo, los problemas de hecho que pueden conocerse en casación se reducen a una adecuada subsunción, a una ilicitud notoria o a una inexistencia de valoración, pues la Corte Casatoria es, esencialmente, Tribunal de Derecho, dado que en casación no existe reexamen del pleito, limitándose el accionar del Tribunal a verificar si la resolución de mérito contiene o no errores de derecho. En esa perspectiva, en sede casatoria los hechos vienen fijados por las instancias de mérito y ellos no pueden ser modificados. **Quinto.** Que, en esa perspectiva, se observa que lo que en esencia solicita la recurrente es que se analice la Carta Notarial emitida por Carlos Juan Hilarasca Velásquez al recurrente, es decir, su pedido se centra en solicitar nueva valoración probatoria, no cuestionando la subsunción realizada en el silogismo judicial ni el control lógico probatorio. Ello es inaceptable, como se ha dicho, pues el recurso impugnatorio no puede ser una exposición de hechos "como si fuera un recurso de nulidad", esto es, "refiriéndose a hechos y pruebas, con olvido del carácter propio de la casación, destinada al control de la vigencia y la correcta aplicación del derecho objetivo".<sup>3</sup> Siendo ello así, debe descartarse la denuncia realizada por la recurrente más aun si el documento aludido no fue aceptado como medio probatorio, tal como se advierte a fojas doscientos sesenta del expediente. En buena cuenta, no hay infracción alguna al debido proceso porque la actuación probatoria no está sujeta a la libre voluntad de las partes, sino se ciñe a formalidades y tiempos previamente establecidos en el ordenamiento legal, de forma tal que nadie puede alegar su propia negligencia en beneficio propio. **Sexto.** Que, en lo que se refiere a la inaplicación de las normas prescritas en el artículo 27 de la Ley número 28278 - Ley de Radio y Televisión y en el artículo 73 del Decreto Supremo número 005-2005-MTC - Reglamento de la Ley de Radio y Televisión, debe indicarse que dichas normas regulan lo concerniente a la transferencia de los derechos como titular de servicios de radiodifusión, indicando que ellas deben contar con la aprobación previa del Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Sin embargo, debe diferenciarse: (i) el acto jurídico celebrado entre las partes, de, (ii) la aprobación administrativa; en el primer caso, el consentimiento ha generado relaciones jurídicas intersubjetivas que deben respetarse; en el segundo supuesto, los problemas de autorización y licencias están referidas a la operatividad misma del servicio cuya fiscalización se encuentra a cargo del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, organismo que finalmente decidirá si se ha cometido infracción a las condiciones establecidas en la autorización y, en su caso, emitirá la sanción que corresponda. **Sétimo.** Que, de otro lado, se ha alegado infracción del artículo 219, inciso 5º, del Código Civil referido a la simulación del acto jurídico, es decir, lo que se ha denunciado es la simulación absoluta del acto, esto es, que Marino Apaza Mamani y Carlos Juan Hilarasca Velásquez no han querido celebrar ningún acto jurídico. Ello, sin embargo, no se condice con los propios datos expuestos por el demandante, quien ha indicado sucesivas veces que la transferencia realizada se hizo con el objeto de apoderarse de su propiedad (fundamentos de la demanda). Es decir, si lo que se ha querido es defraudar al demandante y adquirir su propiedad, entonces, el acto, ha querido realizarse y tener efectos entre las partes y terceros, de lo que sigue que no puede haber simulación absoluta, pues en dicho caso no hay ningún acto jurídico que se quiera realizar. En consecuencia, la propia exposición de hechos del demandante contradice la infracción que denuncia. Hay que reparar aquí no sólo que los hechos vienen fijados por las instancias de

mérito, sino que además ellos no pueden ser modificados, dado que el principio *iura novit curia*, recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, sólo posibilita adecuar el derecho a los hechos referidos y no al contrario. **Octavo.** Que, en cuanto no le asistía a Carlos Juan Hilarasca Velásquez la presunción de buena fe, se advierte que lo que solicita el recurrente es que se analice nuevamente el comportamiento del demandado, es decir, su pedido se centra en una nueva valoración probatoria, no cuestionando la subsunción realizada en el silogismo judicial ni el control lógico probatorio. Ello, como se ha dicho, es inaceptable, pues la casación no es instancia de mérito. En todo caso, el demandante expresa que el hecho que el demandado haya iniciado un proceso de cumplimiento de contrato significa que el continúa siendo propietario del bien y elimina la buena fe. Tal afirmación es errada, pues debe diferenciarse la relación jurídica obligacional que emerge del contrato (y que vincula a las partes en cuanto se haya expresado en ellos, conforme prescribe el numeral 1361 del Código Civil) de los efectos del mismo (cuyos efectos son regulados por el artículo 1219 del Código Civil y que autorizan al acreedor para optar por las medidas legales pertinentes para que el deudor le procure aquello a lo que estaba obligado). En esa óptica, las demandas que pueda haber entablado Hilarasca Velásquez sólo forman parte de su derecho a solicitar lo que considera suyo y, por tanto, como ha estimado la Sala Superior es un hecho que abona a su buena fe. **Noveno.** Que, finalmente, debe señalarse que la nulidad deducida se deriva del contrato celebrado entre el demandante José Enriquez Paredes (el primero) con el codemandado Marino Apaza Mamani (el segundo), de lo que sigue que el tercero (Carlos Hilarasca Velásquez) no puede ser afectado, pues habiendo adquirido de buena fe a título oneroso a "persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos". Este es, precisamente, la circunstancia que aquí ha acaecido y que protege la transferencia efectuada a su favor, conforme lo dispone el artículo 2014 del Código Civil. **Décimo.** Que, por consiguiente, no se ha vulnerado las normas del debido proceso, no ha existido infracción al derecho de prueba, habiéndose aplicado correctamente tanto las normas sobre nulidad de acto jurídico como la del principio de buena fe registral. En cuanto a los dispositivos relacionados con la transferencia de los derechos de radiodifusión se trata de asunto que no guarda relación con la nulidad de los actos jurídicos demandados y que, en todo caso, debe ser resuelto según las normas administrativas correspondientes. **VI. DECISIÓN:** Fundamentos por los cuales, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante José Paredes Enriquez, mediante escrito de fecha dieciséis de setiembre de dos mil once obrante a fojas seiscientos cuarenta y tres, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y ocho guión dos mil once, de fecha seis de setiembre de dos mil diez, expedida por la Primera Sala Civil de Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Paredes Enriquez contra Marino Apaza Mamani y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviene como ponente el Señor Juez Supremo Calderón Puertas.- **SS. ALMENARA BRYSON, HUAMANÍ LLAMAS, ESTRELLACAMA, CALDERÓN CASTILLO, CALDERÓN PUERTAS**

<sup>1</sup> Artículo 73.- La transferencia. La autorización, conjuntamente con los permisos, licencias y autorizaciones de enlaces auxiliares a la radiodifusión, podrán ser transferidas, previa aprobación del Ministerio, mediante Resolución Viceministerial conteniendo además el reconocimiento del nuevo titular.

<sup>2</sup> Landa Arroyo, César. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia. Amag. Lima 2012, p. 15. Ver: Tribunal Constitucional del Perú. Expediente No. 763-2005-PATC.

<sup>3</sup> Chamorro Bernal, F. La tutela judicial efectiva. Derechos y garantías procesales derivados del artículo 24.1, de la Constitución. Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1994, p. 13.

<sup>4</sup> Casación 14595 de 23.11.99.

<sup>5</sup> Casación 14817 de 23.11.99. El que la Corte Casatoria pueda actuar en vía de instancia cuando conoce materia casatoria no desvirtúa lo aquí señalado, pues en este caso, la Corte opera en dos momentos: en una primera etapa casando la resolución y, en una posterior, actuando como instancia.

C-1109822-106

**CAS. N° 4415-2011 HUÁNUCO. SUMILLA:** El propósito de la declaración de nulidad de una resolución judicial consiste en dejar sin efecto ésta, pues supone invalidar el acto procesal por la existencia de vicios que no se pueden convalidar. Lima, seis de junio de dos mil trece.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** con los acompañados, vista la causa número cuatro mil cuatrocientos quince guión dos mil once, en audiencia pública realizada en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia: I. **MATERIA DEL RECURSO:** En el presente proceso de retracto los demandados Jaime Enrique Francisco Eugenio Cajja