



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Sumilla: Con relación a la buena fe, se debe señalar que es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una mínima conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia).

Lima, dos de agosto

de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil ochocientos veinticinco - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.- ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ochocientos cincuenta y nueve, por **Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quicaño**, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, expedida por la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que Confirmó la sentencia apelada de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, obrante a fojas trecientos treinta y siete, que declaró Infundada la demanda interpuesta por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra, sobre nulidad de acto jurídico, asimismo, Fundada en parte la reconvenición planteada por Edita Rodas Montenegro, ordenándose a los demandantes para que cumplan con desocupar y entregar el inmueble ubicado en el Sector 2, Grupo 13, Mz. "G", sub lote N° 05, distrito de Villa El Salvador e Infundada la pretensión



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

accesoria de indemnización; en los seguidos por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra contra Edita Rodas Montenegro y otro, sobre nulidad de acto jurídico y otros.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha seis de agosto de dos mil siete, obrante a fojas setenta y nueve, Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quicaño, han interpuesto la presente demanda de nulidad de título de propiedad, señalando como pretensiones las siguientes:

Pretensión Principal:

a. Que se declare fundada la *“nulidad de título de propiedad por cuanto se consideran propietarios del bien inmueble ubicado en el Sector 2, Grupo 13, Manzana G, Lote N° 05, del distrito de Villa El Salvador signado con Código de Predio N° P03015256” (sic).*

Pretensión Accesorio:

a. Que se declare la cancelación de los asientos registrales 00002, 00003 y 00004 del Código de Predio N° P03015256 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, referente a la inscripción de fábrica, inscripción de carga y la inscripción de desmembración respectivamente.

b. Que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrada entre el demandado Hipólito Luna Castañeda y la codemandada Edita Rodas Montenegro anotada en el asiento registral N° 03 del Código de Predio N° P03267401 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, referente a la inscripción de compraventa presentada por la codemandada Edita Rodas Montenegro inscrita mediante el Asiento de Presentación N° 2007-00369367, del cinco de julio de dos mil siete.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

- c.** Que se declare la cancelación del asiento registral 0003 del Código de Predio P03267401 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP concerniente a la inscripción de compraventa celebrada entre los demandados.
- d.** Solicitan el reconocimiento judicial de legítimos propietarios del bien inmueble ubicado en Sector 2, Grupo 13, Manzana G, Lote 05, del Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima.
- e.** La inscripción registral del bien inmueble a nombre de los demandantes en el Código de Predio N° P03015256 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP, como legítimos propietarios.
- f.** Que se les otorgue una indemnización por daños y perjuicios en la suma de S/ 10, 000.00 (diez mil soles) por los daños y perjuicios irrogados y hacen extensivo al pago de los costos y costas del proceso.

Como fundamentos de su demanda sostienen:

- I.** Que conjuntamente con su esposa e hijos es poseedor desde mil novecientos ochenta y tres y constituyeron su hogar en el bien inmueble ubicado en el Sector 2 Grupo 13 Manzana G Lote N° 05 distrito de Villa El Salvador signado con Código de Predio N° P03015256, el cual lo viene ocupando hasta la actualidad como propietario, y como tal condición en el año de mil novecientos noventa y cinco tramitaron el empadronamiento y título de propiedad ante la Dirección Municipal de Desarrollo-Dirección General de Asentamientos Humanos y urbanizaciones Populares de la Municipalidad de Lima Metropolitana y en la División de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad de Villa El Salvador conforme lo acredita con el expediente administrativo N° 954197 que fue expedido en copias certificadas de COFORPI de fecha dos de julio del dos mil siete.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

II. Asimismo, refieren que en el año mil novecientos noventa y seis, COFOPRI a través de sus funcionarios se constituyeron en el inmueble de su propiedad y encontraron en el mismo al demandado Hipólito Luna Castañeda a quien habían dejado encargado el inmueble, siendo que los funcionarios de COFOPRI empadronan al demandado como propietario y es que en el año de mil novecientos noventa y ocho aparece como titular del predio, entre otros fundamentos por los cuales considera que es el propietario original del inmueble materia de litis.

Medios Probatorios:

1. Copia Literal del Predio P03015256, obrante a fojas cuatro.
2. Copia Literal del Predio P03267400, obrante a fojas nueve.
3. Copia Literal del Predio P03267401, obrante a fojas trece.
4. Solicitudes tramitadas ante la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima y COFOPRI, de fechas veinticuatro de mayo, seis de junio y dos de julio del dos mil siete, obrante a fojas dieciocho
5. Minuta de compraventa de fecha veintidós de junio de dos mil siete celebrada entre los demandados, obrante a fojas cuarenta.
6. La solicitud del diecinueve de julio de dos mil siete presentada por el Ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa ante la Zona Registral N° 09, Sede Lima, obrante a fojas cincuenta y cinco.
7. Partida de Nacimiento de Hilda Roxana Luna Lipa, obrante a fojas sesenta y seis.

2. Contestación de la Demanda y Reconvención

2.1 Contestación de Demanda de Hipólito Luna Castañeda

Mediante escrito de fecha treinta de octubre de dos mil siete, obrante a fojas ciento veintisiete, Hipólito Luna Castañeda, contestó la demanda sosteniendo básicamente que es padre del demandante y que es fundador de Villa el Salvador, ya que invadió el inmueble y está en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

posesión desde mil novecientos setenta y tres. Asimismo, indica que no es el cuidador del bien materia de litis.

Medios Probatorios:

1. Solicitud presentada al Gerente General de COFOPRI, del dieciséis de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento siete.
2. Solicitud dirigida al Secretario General, en la cual solicita una constancia de posesión, de fecha veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento ocho.
3. Título de propiedad otorgado por COFOPRI, del nueve de marzo de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas ciento trece y ciento catorce.

2.2. Contestación de Demanda y Reconvención de Edita Rodas Montenegro

Mediante escrito de fecha siete de noviembre de dos mil siete, obrante a fojas ciento noventa y ocho, Edita Rodas Montenegro, contestó la demanda sosteniendo que el veintidós de junio de dos mil siete mediante contrato privado de compraventa la demandada adquiere la propiedad del sub-lote 5A por el precio de S/ 20,000 (veinte mil soles). Del mismo modo, refiere que no ha podido tomar posesión del inmueble debido al problema familiar entre padre e hijo es decir entre el demandado y el demandante que ha ocasionado que este último no desea desocupar el bien inmueble.

Medios Probatorios:

1. Copia Literal de la Partida N° P03267401, obrante a fojas ciento treinta y ocho.
2. Testimonio de la escritura pública de fecha veintiocho de junio de dos mil siete, obrante a fojas ciento cuarenta y dos.
3. Copia del título de propiedad de Hipólito Luna Castañeda correspondiente al inmueble inscrito en la Partida N° P03015256, obrante a fojas ciento cincuenta.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

4. Copia del título de propiedad otorgado por COFOPRI de fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, en cual se acredita que los demandantes simultáneamente venían tramitando el título de propiedad de un predio distinto al bien materia de litis, obrante a fojas ciento cincuenta y siete.

3. Reconvención

Por otro lado, Edita Rodas Montenegro en el otrosidigo de su escrito de contestación de demanda, **reconviene solicitando la reivindicación del predio materia de litis**, señalando que adquirió el citado bien, el veintiocho de junio de dos mil siete. Asimismo, solicita que se ordene a los demandantes que desocupen el inmueble de su propiedad, así como una indemnización por el daño causado al no haberla dejado tomar posesión del inmueble generando un perjuicio económico por lucro cesante y daño emergente, daño moral monto que asciende a la suma de S/ 27,500.00 (veintisiete mil quinientos soles). Siendo sus argumentos los siguientes:

a. Señala que las partes no establecen nada sobre la entrega de la posesión del referido inmueble en la mencionada minuta de compra venta.

b. Del mismo modo, alega que después de firmar la minuta de compraventa los demandantes se negaron a desocupar el inmueble materia de litis.

4. Puntos Controvertidos de la Demanda

Determinar si procede declarar la Nulidad del Título de Propiedad del demandado Hipólito Luna Castañeda, inscrito en la Partida Registral PO3267401 y como pretensión accesoria la cancelación de los asientos registrales 00002, 00003 y 00004 del inmueble con Código de Predio P03015256, la nulidad de compraventa celebrada entre los codemandados Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro, la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

cancelación del asiento registral 003 del bien inmueble con código de predio PO3267401.

5. Puntos Controvertidos de la Reconvención a la Demanda

Determinar si procede la reivindicación del predio materia de litis y como pretensión accesoria si procede el pago de veintisiete mil quinientos soles por concepto de indemnización de daños y perjuicios a favor de la reconviniente.

6. Sentencia de Primera Instancia

Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el Juez del Primer Juzgado Mixto Transitorio de Villa el Salvador de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de fecha veinticinco de abril del dos mil catorce, obrante a fojas trescientos setenta y siete, declaró Infundada la demanda de nulidad de título de propiedad y fundada en parte la reconvención, sosteniendo:

I. Con relación a la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de Hipólito Luna Castañeda, del acervo documentario presentado por la parte demandante se encuentran los recibos de luz y de agua obrantes a fojas veintiséis a veintisiete de los mismos se puede apreciar que si bien se encuentra indicada la descripción del inmueble ubicado en el lote 5, sin embargo los mismos no tienen como destinatario a los actores, asimismo de la boleta de venta expedida por COFOPRI de fecha dos de julio de dos mil siete y solicitud dirigida a COFOPRI se colige la existencia de un trámite administrativo sin que haya declarado la titularidad de algún derecho de propiedad.

II. Señala que los demandantes han podido acreditar la posesión del lote 5 en los años 1984, 1994, 1995 y 2007 no obstante debe de tenerse en cuenta que la titularidad registral fue adquirida por Hipólito Luna



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Castañeda con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y ocho como es de verse de los actuados del proceso administrativo seguido en COFOPRI y adjuntados a su escrito de contestación de demanda así como también el título de propiedad otorgado por COFOPRI anexo a los presentes de fojas ciento trece a ciento catorce, sin que haya sido objeto de nulidad en la vía administrativa manteniendo así, su eficacia, por lo tanto, dicho acto jurídico se ha tramitado e inscrito con las formalidades de ley, así como el contenido que ella contiene no afecta normas imperativas ni el orden público, más aún si COFOPRI goza de facultades para otorgar títulos de propiedad, por lo que la pretensión de nulidad de título de propiedad debe de ser desvirtuada.

III. Por otro lado, en cuanto a la pretensión de nulidad de la compraventa suscrita entre Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro ha quedado establecido que el demandado Hipólito Luna Castañeda adquirió la propiedad del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 13, lote 05, del Distrito de Villa El Salvador, con código de predio P03015256, a través de COFOPRI. Asimismo, con fecha veinte de junio de dos mil siete se efectuó la inscripción de la desmembración del referido inmueble creándose el Sub Lote 5 con código de predio P03267400 y el Sub Lote 5-A con código de predio P03267401 que fue vendido a la demandada Edita Rodas Montenegro con fecha veintiocho de junio de dos mil siete.

IV. Del mismo modo, indica que con relación a la compraventa efectuada entre los codemandados respecto al Sub Lote 5-A, el demandado Hipólito Luna Castañeda tiene al momento de la celebración del contrato de fecha veintiocho de junio de dos mil siete el derecho de propiedad del inmueble ubicado en el Sector segundo, Grupo 13, manzana G, Sub lote 5-A, distrito de Villa El Salvador, inscrito en los Registros Públicos en la partida N°P03267401, sustentándose la celebración del acto jurídico en cuestión en el principio de legitimación, recogido en el artículo 2013 del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

V. En ese sentido ha de entenderse que la demandada Edita Rodas Montenegro ha adquirido la propiedad del bien inmueble en virtud del principio de publicidad, prevista en el artículo 2012 del Código Civil, por lo que dicha compra venta se ha realizado con las formalidades de ley, apreciándose además, de su contenido que no afecta normas imperativas ni el orden público.

VI. En el presente caso no se acredita los daños y perjuicios que hace alusión la parte actora, pues de las conclusiones arribadas en los considerandos anteriores no se advierte conducta antijurídica alguna producida por los demandados hacia los demandantes por lo que esta pretensión debe de seguir la misma suerte de la pretensión principal.

VII. Que, habiéndose arribado a la conclusión de que la adquisición de la propiedad por la demandada Rodas Montenegro sobre el sub lote 5 mediante compra venta de fecha veintidós de junio de dos mil siete se ha realizado con las formalidades de ley, satisface uno de los requisitos de la reivindicación.

VIII. Precisa que no encontrándose ésta en posesión del referido inmueble, en consecuencia la pretensión principal de la reconvención planteada por la demandada Edita Rodas Montenegro resulta amparable, debiendo la parte actora cumplir con la entrega inmediata de la parte correspondiente al sub lote 5. Asimismo la reconviente solicita como pretensión accesoria el pago de una indemnización por daños y perjuicios en la cantidad de S/ 27.500,00.

IX. Finalmente de lo actuado, se advierte que no se ha configurado una conducta antijurídica seguida del dolo y mala fe de los demandantes que cause algún perjuicio a los reconvinientes toda vez que, no han requerido la entrega del inmueble materia de litis a los demandantes. En cuanto a los daños aludidos, estos no han sido acreditados toda vez que los demandantes no han obrado en forma dolosa. En lo concerniente a la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

relación de causalidad esta no ha podido desarrollarse toda vez que si bien los reconvinentes son los titulares registrales del inmueble, sin embargo no solicitaron su entrega oportunamente y por último sobre el factor de atribución, no habiéndose encontrado conducta dolosa alguna incurrida por los demandantes, no es posible desarrollar este elemento, siendo esto así, y estando a las demás conclusiones del presente considerando, la indemnización solicitada deviene en infundada.

7. Apelación

Mediante escrito de fecha cinco de junio de dos mil catorce, obrante a fojas trescientos noventa y cinco, Jaime Alfredo Luna Retuerto, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

a. Alega que, el Juez no ha analizado la solicitud de fecha diecinueve de julio del dos mil siete suscrita por el ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa, esto es el sentido de dicho documento donde el mismo ingeniero expresa que fue sorprendido por el demandado Hipólito Luna Castañeda y que solicita como verificador de la SUNARP que se declare nulos los asientos respectivos, puesto que dieron origen a la desmembración de la propiedad materia de litis de 190m² a 95m², para que realizaran una compraventa a favor de la codemandada la cual se encuentra anotada en el asiento 0003.

b. Indica que el acto jurídico, compraventa es nula porque existe la ausencia de un elemento esencial (fin lícito) que la ley establece como requisito de validez, por ello el artículo 219 del Código Civil señala que el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito esto es cuando el acto jurídico tenga una finalidad que colisione con la licitud del ordenamiento legal, será nulo.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

c. Precisa que debe declararse nulo el acto jurídico de compraventa por cuanto al realizarse la desmembración del predio ubicado en el Sector 2, Grupo 13, manzana G, Lote 5, de Villa El Salvador se ha realizado dicha desmembración violando los parámetros legales, esto es el ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa nunca se ha constituido al inmueble para realizar supuestamente un trabajo profesional, ha sido sorprendido por terceros y para la suscripción de los planos y demás documentos notariales ha sido sorprendido.

8. Sentencia de Vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, mediante la cual Confirmó la sentencia apelada. Siendo sus fundamentos más trascendentes los siguientes:

I. Señala que se tiene que el actor Jaime Luna Retuerto efectivamente inició los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima con la finalidad de empadronamiento y posterior titulación del inmueble materia de litis antes de su desmembración, tal como se acredita con el expediente administrativo N° 954197, al respecto es de mencionarse que dicha instrumental en modo alguno acredita que efectivamente le corresponda algún derecho de propiedad a su favor, o que a través de dicho procedimiento haya obtenido con anterioridad la titularidad del inmueble materia de litis, que permita al juzgador tener la certeza de que el título adquirido por el demandado en el año de 1998 (por parte de COFOPRI) deviniese en nulo o adoleciera de alguna causal de nulidad, si bien puede el actor haber demostrado algún tipo de posesión sobre el inmueble, la misma se debía al grado de parentesco existente entre el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

actor y el demandado (hijo/padre) tal como se acredita con la declaración testimonial realizada en la audiencia de pruebas y a la declaración de parte, situación que no ha sido cuestionada por parte de los actores.

II. Por otro lado, se tiene que la parte actora a efectos de sustentar su pretensión refiere que el ingeniero a cargo de la suscripción de los planos correspondientes a efectos de procederse a la desmembración del inmueble materia de litis, ha manifestado que sus asesores no se han constituido al inmueble materia de litis habiendo sido sorprendido por el demandado (conforme a los argumentos de al instrumental obrante de fojas 55), dicho medio probatorio resulta ser insuficiente a efectos de acreditar la pretensión de la parte actora, ya que el mismo constituye una simple y mera declaración del ingeniero que no ha producido mayores efectos jurídicos ya que en caso de haber sido amparada tal alegación del ingeniero en Registro Públicos se hubiesen realizados las acciones correspondientes, en ese sentido al no tener un respaldo y/o otros instrumentos que generen la convicción en el juzgador sobre la veracidad de los hechos que se invocan la misma resulta ser insuficiente como se ha mencionado.

III. En ese sentido es necesario tener presente lo regulado en el artículo 200 del Código Procesal Civil, en cuanto refiere que cuando la parte no acredita con medios probatorios los hechos que sustentan su demanda, ésta debe ser declarada infundada, lo cual ocurre en el presente caso siendo que la parte actora no ha probado los hechos que sustentan en su demandada, en consecuencia la misma deviene en infundada.

IV. Siendo en el presente caso, que la parte demandada ha formulado reconvencción siendo la pretensión la reivindicación del inmueble materia de litis el juzgado ha determinado que la reivindicación resulta procedente, situación que resulta atendible dado que la parte demandante



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

no le ampara título de propiedad alguno que sea oponible al título que ostenta la parte reconviniente, motivo por el cual corresponde ordenar que la parte demandante cumpla con desocupar el inmueble correspondiente al sub lote 5A inscrito en la partida registral N° P03267401 a la parte reconviniente Edita Rodas Montenegro, ahora a su sucesor procesal José Alfredo Linares.

V. En lo que respecta a los agravios señalados en el recurso de apelación los mismos no resultan atendibles conforme a las consideraciones precedentes, en el sentido de que se alega de que el juzgador no ha tomado en consideración la solicitud suscrita por el Ingeniero Gilmer Ramiro Novoa Figueroa, en lo que se refiere a la desmembración del lote materia de litis, documento como bien se ha mencionado resulta ser insuficiente a efectos de poder amparar la pretensión de la parte actora; dicho así la resolución venida en grado ha de ser confirmada.

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE
EL RECURSO CASATORIO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas setenta y tres del cuadernillo de casación, declaró **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

a) Infracción normativa de los artículos 139 numeral 3 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 4 del Código Procesal Civil, alegan que, la Sala Superior no aplicó las normas que prevén el derecho de tutela judicial efectiva, al no obtenerse una decisión fundada en hechos y derechos que resuelvan la pretensión de nulidad del contrato de compraventa; agregan que en su invocada condición de propietarios del inmueble ubicado en sector 2, grupo 13, manzana G, lote 5, Distrito de Villa El Salvador, signado con el código de predio N° P03015256 del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Registro de Predios de Lima, formulan la demanda que persigue: **a)** *"se declare fundada la nulidad de título de propiedad por cuanto se consideran propietarios del bien inmueble sub litis"* -cuyos fundamentos de hecho y derecho se centran en que el título de COFOPRI ha vulnerado el ordenamiento jurídico, tanto formal, al incumplir reglas de procedimiento, como sustantivo, al basarse en la mala fe del adjudicatario-; **b)** *"se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrada entre el demandado Hipólito Luna Castañeda y la co-demandada Edita Rodas Montenegro anotada en el asiento registral N° 03 del código de predio N° P03267041 de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la SUNARP"*, pues no se cumplieron los requisitos de validez del acto jurídico previstos en el artículo 140 del Código Civil, entre ellos, el fin lícito. Es decir, la demanda plantea como pretensión principal: *"la nulidad de título de propiedad"*, que se refiere al otorgado por COFOPRI, mientras que, como "pretensión accesoria", entre otras, se formula la de: *"nulidad del contrato de compraventa celebrado por los dos codemandados"*. Sin embargo, es evidente, que la demanda incurre en un error cuando señala que esta última pretensión es "accesoria", pues, en realidad, se trata de una pretensión "autónoma", que merece una respuesta específica del órgano judicial, la autonomía queda en evidencia, porque la nulidad del título de COFOPRI no determina, ni influye en la nulidad del contrato posterior de compraventa, en tanto los requisitos de validez de cada uno se examinan en forma separada, sin influencia entre ellos. Pues bien, los demandantes solicitan al órgano jurisdiccional que responda dos extremos esenciales: la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a Hipólito Luna Castañeda, así como la nulidad de la posterior compraventa celebrada por el mismo Hipólito Luna Castañeda a favor de Edita Rodas Montenegro, las que son, claramente, pretensiones separables. Por tanto, el error técnico en nominar el tipo de acumulación, no puede servir de pretexto para vulnerar el derecho fundamental de tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado, por cuya



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

virtud, el órgano jurisdiccional está obligado a responder el pedido de justicia de los demandantes, esto es, resolver con decisión fundada en los hechos y el derecho, si el contrato de compraventa celebrado por los codemandados es nulo, o no. En este punto del análisis, no importa si la demanda es fundada o no, sino que el órgano jurisdiccional exprese los fundamentos de su decisión en uno u otro sentido.

Precisan que, en la sentencia emitida por el *Ad quem* no se expone ni una sola línea para rechazar la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre los codemandados Hipólito Luna Castañeda (vendedor) y Edita Rodas Montenegro (compradora), seguramente, bajo la premisa de que se trata de una "pretensión accesoria", según el error técnico del escrito de demanda; no obstante, el Colegiado Superior tampoco menciona, siquiera, que lo accesorio la exonera de efectuar algún razonamiento, aunque sea elemental ("lo accesorio sigue la suerte de lo principal"), por lo que ha debido suponerse tal "argumento", si así puede llamársele al mero silencio. Sin embargo, indican que la sentencia de vista no ha dado respuesta a la demanda de justicia de los demandantes, pues la decisión no expone razones para descartar la nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados.

Es cierto que, en este caso, el Juez, como director del proceso, normalmente pudo requerir la subsanación respectiva sobre el tipo de acumulación de las pretensiones, pero no lo hizo, por lo que, superados los formalismos procesales, el órgano judicial tiene la obligación de emitir una decisión expresa, fundada en los hechos y el derecho, de tal modo que decida si el contrato es nulo, o no, pero lo que no puede aceptarse es que el Juez haya guardado silencio sobre dicha nulidad, bajo el pretexto de "lo accesorio". Por lo demás, la obligación judicial de resolver el conflicto planteado sobre la nulidad del contrato de compraventa, tratándola como pretensión autónoma, y no como



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

accesoria, no vulneraría en lo absoluto el debido proceso, en tanto los demandados, en todas las instancias, han asumido que las pretensiones son independientes entre sí, por lo que sus argumentos de defensa, y de prueba, se han manifestado tanto sobre el pedido de nulidad del título otorgado por COFOPRI, como sobre el pedido de nulidad de compraventa, asumiendo su verdadero carácter de pretensiones perfectamente separables, una de otra, por tanto, su defensa se ha organizado de esa forma.

En suma, la tutela judicial efectiva permite al justiciable que exija una respuesta jurídica de todas y cada una de las pretensiones, con el fin de resolver los conflictos en forma definitiva. Por tal motivo, el simple error técnico de llamar "accesorio" a lo que claramente es una pretensión "autónoma", no puede convalidar el grave vicio de no haber sustentado la desestimación de la nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados. En efecto, bien leído el escrito de demanda, en su integridad, solo puede ser interpretado en el sentido que los actores persiguen la nulidad del título de COFOPRI, pero también la nulidad de la compraventa; por tanto, al margen del error formal, las pretensiones esenciales son claras y expresas, por lo que el órgano jurisdiccional no puede eximirse de su deber de resolver específicamente ambas peticiones; máxime cuando, en este caso, no se violenta el debido proceso de los demandados, que en todo momento han actuado bajo la premisa que ambas pretensiones son, realmente, pretensiones autónomas.

Respecto a la incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha vulnerado en forma evidente y notoria el derecho a la tutela judicial efectiva, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

por los codemandados, sin expresar fundamento alguno, y asumiéndola como "accesoria", pese a su carácter autónomo respecto a la otra pretensión de nulidad de título otorgado por COFOPRI, por lo que los justiciables no han obtenido una decisión, fundada en los hechos y el derecho, por tanto, se ha producido la inaplicación (infracción) de las normas que consagran el derecho de tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución y 122 numeral 4 del Código Procesal Civil, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues, el citado vicio ha dado como resultado que la sentencia no exponga fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad de contrato, por lo que los justiciables no han recibido respuesta a su pedido de justicia, mediante una exposición de las razones que apoyen la decisión, y no por mero silencio, sin explicación alguna, y asumiendo que el supuesto carácter "accesorio" de la pretensión, es motivo suficiente para no decir nada, para "acogerse al silencio", cuando, en realidad, la pretensión es claramente autónoma, y los fundamentos expuestos para la "principal" no son aplicables en lo absoluto a la supuesta "accesoria". En suma, la infracción normativa consistente en negarse a proporcionar una decisión fundada en los hechos y el derecho (inaplicación del derecho constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva) incide, sin lugar a dudas, en forma directa en la invalidez de la sentencia. El pedido casatorio, tiene carácter anulatorio.

b) Infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 3 del Código Procesal Civil, aducen que la Sala Superior incurrió en inaplicación de las normas que prevén el debido proceso en la modalidad de adecuada motivación al resolver la pretensión de nulidad de contrato sin motivación alguna o inexistente; señalan que la recurrida conforme a lo expresado en el acápite anterior, debió resolver la pretensión principal de nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Hipólito Luna Castañeda, así como la pretensión también principal -pero llamada por error como "accesoria", sobre nulidad del contrato de compraventa celebrado entre Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro. La independencia de ambas pretensiones -al margen del "error técnico" incurrido en la demanda. Precisan que, la extremada brevedad del fundamento que "resuelve" la pretensión principal de nulidad del título de COFOPRI no es trasladable, bajo ningún punto de vista, a la pretensión de nulidad del contrato de compraventa; en consecuencia, las razones que apoyan la decisión de la primera, no pueden fundar la decisión de la segunda. Por tal motivo, preguntan: ¿cuáles son fundamentos que sustentan la sentencia en el extremo que declaró infundada la nulidad contractual?; pues bien, si se dice que esta pretensión es "accesoria", entonces los fundamentos de la pretensión principal tendrían que servir de apoyo, pero es evidente que los hechos de uno y otro son independientes, por lo que el sustento de la principal no sirve para fundar la supuesta "accesoria".

Por otro lado, si se dice que el *Ad quem* debió expresar razones propias para estimar o desestimar la demanda de nulidad del contrato de compraventa, sin embargo, es fácil constatar que la sentencia recurrida no fundamenta dicha pretensión, pese a que tal extremo es de fundamental importancia para resolver el conflicto de intereses planteado en el proceso. En este punto, ni siquiera se exige que el órgano jurisdiccional le reconozca algún derecho sustancial a los demandantes, pero sí reclamamos el derecho para que la controversia sea motivada, por lo menos. En el presente caso, la sentencia impugnada no consigna fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados, por tanto, la decisión se encuentra en la hipótesis más grave de incumplimiento de este derecho constitucional: inexistencia de motivación. La consecuencia obvia es que esa sentencia no puede



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

mantenerse.

En cuanto a la incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado (vulnerado) en forma evidente y notoria la norma que consagra el derecho al debido proceso, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado por los codemandados, con una motivación inexistente, pues, la asumió como "accesoria", pese a su carácter autónomo respecto a la otra pretensión de nulidad de título otorgado por COFOPRI, por lo que los justiciables no han obtenido una decisión, fundada en los hechos y el derecho; en consecuencia, se ha producido la inaplicación (infracción) de la normas que contienen el derecho al debido proceso, referida a la motivación adecuada, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues el citado vicio ha dado como resultado que la sentencia no exponga fundamento alguno respecto a la pretensión de nulidad de contrato, por tanto, el órgano jurisdiccional ha decidido la controversia en forma discrecional, sin fundamentos de apoyo, sin explicación alguna, asumiendo que el supuesto carácter "accesorio" de la pretensión es motivo suficiente para no decir nada, para "acogerse al silencio", cuando, en realidad, la pretensión es claramente autónoma, y los fundamentos expuestos para la "principal" no son aplicables en lo absoluto a la supuesta "accesoria". En suma, la infracción normativa consistente en la ausencia total de motivación, incide en forma directa en la invalidez de la decisión. El pedido casatorio es anulatorio.

c) Infracción normativa de los artículos 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú; y, 122 numeral 4, y 197 del Código Procesal Civil, arguyen que, el Colegiado Superior incurrió en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

inaplicación de las normas que prevén el derecho al debido proceso en la modalidad de adecuada motivación, pues se ha resuelto con motivación defectuosa y valoración probatoria absurda, al resolver la pretensión de nulidad del título de COFOPRI. Los argumentos de la sentencia, básicamente, pueden reducirse a dos: **a)** El demandante, si es que hubiese tenido posesión, se debió a su grado de parentesco con el co-demandado (hijo-padre); **b)** La declaración del ingeniero, por la cual señala que no visitó el inmueble sobre el que levantó un plano, no prueba nada, en tanto el registro público no tomó acción alguna frente a ese hecho. Sin embargo, el problema de los dos (únicos) fundamentos expuestos por la Sala Superior, no es tanto su extremada brevedad - página y media de contenido efectivo-, sino, que se trata de argumentos absurdos o que hacen una valoración probatoria sesgada, ilógica e incompleta, por lo que la motivación deviene en defectuosa.

El primer argumento, referente a que los demandantes no han tenido posesión, y, que en todo caso, si hubo posesión, esta "se debía al grado de parentesco (entre ellos)", esto es, a la generosidad o buena voluntad del padre (codemandado) al hijo (demandante), constituye una conclusión totalmente absurda, pues no tiene relación alguna con las premisas (pruebas), que permiten considerar que: **i)** los demandantes se encuentran en posesión desde 1983; **ii)** los demandantes pidieron su reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; **iii)** el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; **iv)** el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado. No obstante, la Sala Superior, sin argumentar nada, sin explicar, sin valorar racionalmente la prueba, concluye que el padre es el "poseedor", y el hijo, en el mejor de los casos, un simple hospedado;



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

pero, ¿qué prueba cita en apoyo de esa sorpresiva tesis fáctica?, pues, ninguna. Esta situación, claramente irregular, vulnera las normas denunciadas, en tanto no existe una adecuada motivación de los hechos, pero además incumple el deber impuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil, pues no se ha realizado una valoración conjunta y razonada de la prueba.

El segundo argumento, referente a que la declaración del ingeniero no motivó acción alguna en el registro público, por lo que la Sala Superior deduce que tal prueba es irrelevante, pues, en caso contrario, la entidad pública habría tomado alguna medida. El fundamento parece electivo, pero, en realidad constituye un absurdo total. Un poco de historia: el codemandado Luna desmembró el predio matriz, y luego vendió el predio independizado como lote 5-A, para cuyo efecto, necesitó un plano y un informe de verificación de profesional competente, lo que dio lugar a que el registro inscribiera el acto de independización. Luego, los demandantes presentaron un reclamo ante la oficina registral, que, según la sentencia impugnada, *"no ha producido mayores efectos jurídicos, ya que en caso de haber sido amparada tal alegación del ingeniero en registros públicos se hubiesen realizado las acciones correspondientes"* (14 considerando). El argumento es absurdo por una razón muy simple: Las inscripciones registrales, en este caso de independización, o cualquier otra, no pueden ser anuladas por el propio registro, de conformidad con el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos, por tanto, la Sala de mérito ha realizado una inferencia carente de sentido, en tanto, cualquiera sea el reclamo que se haya presentado a la entidad registral, igual esta no podría haber anulado la inscripción. Por el contrario, la presente demanda judicial busca anular el asiento irregular, según el artículo 2013 del Código Civil, precisamente porque el registro no puede hacerlo. El razonamiento lógico implica que exista una relación coherente entre premisa y conclusión, pero eso no ocurre en el presente caso, puesto que la premisa utilizada por la Sala Superior ("el registro no hizo nada") y su conclusión



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

("la declaración del ingeniero es irrelevante"), constituye un típico supuesto de argumentación errada, en tanto el registro es incompetente "para hacer algo", por lo que su inacción no puede interpretarse como aquiescencia. No hay relación entre el antecedente y consecuente. Esta situación, de razonamiento francamente absurdo, conlleva la vulneración de las normas denunciadas, por lo que se ha producido una motivación defectuosa, así como valoración irracional.

En el presente caso, la sentencia impugnada consigna fundamentos absurdos cuando descarta la pretensión de nulidad del título otorgado por COFOPRI, por lo que la decisión se encuentra en una de las hipótesis de incumplimiento de este derecho constitucional: motivación deficiente. Incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha vulnerado en forma evidente y notoria el derecho al debido proceso, ocasionando agravio a los demandantes, en tanto no se respetaron las garantías procesales mínimas que configuran lo que en doctrina se llama "proceso justo". En efecto, la Sala Superior rechazó la pretensión de nulidad del título otorgado por COFOPRI, con una motivación deficiente y con valoración probatoria absurda, pues, concluyó que los demandantes no poseen (o lo hacen por liberalidad del codemandado), sin aportar prueba alguna en tal sentido, y omitiendo considerar todo el caudal probatorio que demuestra que los demandantes poseen desde mil novecientos ochenta y tres, que además pidieron su titulación, que el codemandado vendió el predio reconociendo que no poseía y que el ingeniero levantó el plano admitiendo que no ingresó al predio; por otro lado, se concluye que la inacción del registro respecto a la irregularidad del plano, no permite sacar conclusión alguna, puesto que la oficina de los Registros Públicos nada puede hacer una vez que las inscripciones han sido extendidas: en consecuencia, se ha producido la inaplicación (infracción) de las normas que consagran el derecho al debido proceso, motivación adecuada, valoración conjunta y razonada de la prueba, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

vicio ha dado como resultado que la sentencia exponga fundamentos absurdos respecto a la pretensión de nulidad de título de propiedad otorgado por COFOPRI. En suma, la infracción normativa consistente en la motivación deficiente y valoración irracional, inaplicando las normas antes señaladas, incide en forma directa en la invalidez de la decisión. Pedido casatorio: Anulatorio.

d) Infracción normativa del artículo 3 literal D) del Decreto Legislativo 803 y artículo 1 de la Directiva N° 001-1998-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 45-98-MTC/15.01, alegan que el *Ad quem* incurrió en inaplicación de las normas denunciadas, debido a que, la pretensión principal persigue que se declare la nulidad del título de propiedad otorgado por COFOPRI a favor de Hipólito Luna Castañeda, bajo el argumento que esta persona no era poseedor directo del bien, sino un mero encargado o servidor de la posesión. Sin embargo, la sentencia de vista rechaza ese extremo de la demanda por dos argumentos fundamentales: **a) El demandante, si es que hubiese tenido posesión, se debió a su grado de parentesco con el co-demandado (hijo-padre); **b)** La declaración del ingeniero, por la cual señala que no visitó el inmueble sobre el que levantó un plano, no prueba nada, en tanto el registro público no tomó acción alguna frente a ese hecho. En tal sentido, y al margen que los dos fundamentos señalados hacen una valoración absurda de los medios probatorios, y su razonamiento carece de lógica, en el presente punto, cabe discutir el fondo de la decisión.**

En efecto, las pruebas actuadas en el proceso permiten considerar como probados los siguientes hechos, sin que la resolución de vista desconozca estas premisas: **i)** los demandantes se encuentran en posesión desde mil novecientos ochenta y tres; **ii)** los demandantes pidieron su reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; **iii)** el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; iv) el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado. La Sala considera probado que los demandantes poseían el bien inmueble, solo que el codemandado también poseía por efecto del parentesco; sin embargo, COFOPRI solo otorgaba el título al poseedor, y no al hospedado, servidor, detentador, poseedor derivado o por liberalidad, sin *animus domini*, o a quien no poseía.

En el presente caso, los únicos que demuestran posesión en concepto de propietario son los demandantes, tan es así que iniciaron el procedimiento ante la Municipalidad de Lima, entonces competente, lo que fue desconocido ilegalmente por COFOPRI, que fue la entidad sucesora que recibió el acervo documentarlo y que debió continuar el trámite. Por tal motivo, el título conferido al codemandado es nulo, en tanto, la legislación especial de formalización otorga título al poseedor directo con un año de antigüedad, de conformidad con el artículo 3, inciso d) del Decreto Legislativo N° 803, concordante con el artículo 1 de la Directiva N° 001-98-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 045-98-MTC/15.01, del treinta de enero de mil novecientos noventa y ocho, que eran las normas vigentes en ese momento, y que han sido absolutamente inaplicadas en la sentencia de vista, pues, ni siquiera son mencionadas para darle la razón a una u otra de las partes. Por tanto, el codemandado recibió un título de propiedad de COFOPRI, con violación de las dos normas sustanciales acotadas, por cuyo mérito la declaración de propiedad les correspondía a los demandantes, lo que determina la nulidad del título otorgado a Hipólito Luna Castañeda.

En este punto, y por si fuera necesario, cabe mencionar que la jurisprudencia de la Corte Suprema ha establecido, con buen criterio, que los actos de la administración que derivan en el otorgamiento del derecho de propiedad (PETT, por ejemplo, o COFOPRI), constituyen materia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

propia de la jurisdicción civil, y no contenciosa, por lo que es viable impugnar la nulidad de esos títulos a través de procesos como el presente. Incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado, o desconocido, las dos normas sustanciales que en el momento de ocurrencia de los hechos regulaban la adjudicación de lotes en asentamientos humanos, tales como el artículo 3, inciso d) del Decreto Legislativo N° 803, así como el artículo 1 de la Directiva N° 001-98-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 045-98-MTC/15.01, por cuya virtud, se determinaba a quién le correspondía la propiedad de los lotes; en consecuencia, la infracción normativa consistente en la inaplicación de ambas disposiciones, incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia convalide un título de propiedad, que, en realidad, es nulo, pues la entidad de formalización de la propiedad incumplió sus propios dictados al momento de otorgar el título. En suma, la infracción normativa consistente en la inaplicación de disposiciones sustanciales, incide en forma directa en la invalidez de la sentencia, que habilita a la Corte Suprema para actuar en sede de instancia, y, con ello, estimar la demanda en este extremo. Pedido casatorio: Revocatorio.

e) Infracción normativa del artículo 219 numeral 4 del Código Civil, señalan que el Colegiado Superior incurrió en inaplicación de la norma denunciada. La pretensión -indebidamente llamada "accesoria", como ya se ha explicado- de nulidad del contrato de compraventa celebrado por Hipólito Luna Castañeda a favor de Edita Rodas Montenegro por fin ilícito, no ha merecido mayor comentario en la sentencia de vista, lo que, por sí mismo, es causal de nulidad procesal. Sin embargo, en caso que la Corte Suprema decida ingresar en el tema de fondo, entonces, simplemente deberá considerar los siguientes hechos ya probados por la sentencia de vista: **i)** los demandantes se encuentran en posesión desde mil novecientos ochenta y tres; **ii)** los demandantes pidieron su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

reconocimiento como propietarios ante la Municipalidad de Lima, conforme a la legislación de asentamientos humanos de la época; **iii)** el codemandado vendió el inmueble, sin posesión, por lo que la compradora codemandada tuvo que remitir una carta a los demandantes para que le entreguen el inmueble; **iv)** el ingeniero que levantó el plano de desmembración ha reconocido que su trabajo profesional fue indebido, pues nunca ingresó al inmueble, lo que nuevamente descarta la posesión del codemandado; **v)** la compradora, en su declaración de parte, ha reconocido que conocía los "pleitos familiares" entre los demandantes y el codemandado -su vendedor-, en tanto ella era vecina de todas las partes involucradas. En buena cuenta, el análisis de esos hechos permite concluir que la compradora se aprovechó del conocimiento que tenía de los problemas familiares entre demandantes y codemandado, con el fin de obtener un lucro ilícito mediante la compra de un inmueble a precio vil, y de lo que no existe constancia que, siquiera, lo hubiese pagado; además, a la compradora no le interesó que el vendedor no contaba con la posesión, que ella nunca ingresó al predio que supuestamente adquiriría, pero nada de ello le llamó la atención, ni siquiera el hecho innegable que existía un fraudulento plano de desmembración, levantado por un ingeniero que nunca ingresó al bien, como ella misma que no podía hacerlo.

En este punto, es necesario mencionar que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble, y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo. La propiedad sin posesión no tiene justificación, por tanto, la falta de verificación posesoria hace nacer una sospecha de fraude. Por tanto, la conclusión es que la compradora ha actuado en forma sospechosa, extraña, anómala; y ello no solo por la indiferencia que demuestra frente a la posesión ajena, sino, también, por la existencia de un precio reducido,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

además de su conocimiento de los problemas familiares entre los involucrados, lo que significa su ánimo de aprovecharse de las circunstancias mediante un contrato fraudulento, nulo, por fin ilícito, de conformidad con el artículo 219 inciso 4) del Código Civil, que ha sido inaplicado totalmente por la sentencia de vista. Incidencia directa de la infracción en la decisión: la sentencia recurrida ha inaplicado o desconocido, el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, que ni siquiera se menciona en la sentencia de vista, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia convalide un contrato de compraventa fraudulento, de aprovechamiento ilícito, injusto, abusivo, conforme los hechos probados en el presente caso. En suma, la infracción normativa consistente en la inaplicación de norma sustancial incide en forma directa en la sentencia, por cuyo error, la Corte Suprema queda habilitada para actuar en sede de instancia, y, con ello, estimar la demanda en este extremo. Pedido casatorio: Revocatorio.

IV. RECURSO DE CASACIÓN

Este Supremo Tribunal declaró **procedente** el recurso de casación interpuesto por **Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa Quiñones**, por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, de los artículos 122 incisos 3 y 4, 197 del Código Procesal Civil, del artículo 3, literal d) del Decreto Legislativo N° 803, del artículo 1 de la Directiva N° 001-1998-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 45-98-MTC/15.01, y, del artículo 219 inciso 4 del Código Civil.

V. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que a su vez confirma la apelada, se han respetado las garantías del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, y en caso de desestimarse estas causales se procederá a dilucidar las otras infracciones normativas por las cuales también se ha declarado procedente el recurso.

VI. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero: Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

Segundo: Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los, principios que lo integran.

Tercero: Atendiendo a lo expuesto en el recurso de Casación, en efecto se aprecia que el demandante en su escrito de demanda, plantea su petitorio a través de dos pretensiones que él califica como Principal y Accesorio, como ya se detalló en la parte expositiva de esta Sentencia, debiendo considerarse al respecto que la calificación que el demandante



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

de a sus pretensiones, dentro del abanico que establece nuestro ordenamiento procesal civil, (artículos 83 y 84 del Código Procesal Civil), no vincula o ata indefectiblemente al órgano jurisdiccional, a dicha calificación, pues será el juzgador, quien como órgano técnico y atendiendo a la naturaleza de la pretensión le atribuya la calificación que le corresponda, teniendo como único límite los hechos invocados por la parte que la propone.

En el caso que nos ocupa, en efecto resulta palmario que las pretensiones planteadas como Principal y Accesorio, a la luz del escrito de la demanda y de los fundamentos de la misma son dos pretensiones claramente autónomas o independientes, sin que esto signifique un total aislamiento entre las mismas, puesto que hay conexidad entre ellas, derivadas del aspecto fáctico del conflicto y las partes involucradas en el mismo. Además, que no se ha modificado las pretensiones de las partes. De otro lado, cabe precisar que los demandados a lo largo del proceso se han defendido interponiendo diversos escritos (contestación de la demanda, reconvención, etc), esto quiere decir que no se han encontrado en estado de indefensión.

Cuarto: Entrando al análisis de las causales procesales, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Quinto: Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Sexto: En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Sétimo: Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una

¹ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Octavo: Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Noveno: Por otro lado, en cuanto a la afectación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, positivizado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil vigente. Al respecto, en un Estado Constitucional, Social y Democrático de Derecho se ha definido que el fin del derecho constituye el reconocimiento y protección de los derechos fundamentales de la persona humana, tanto por el Estado como por la sociedad y los individuos que la integran, como única forma de asegurar que esta persona humana viva en dignidad, correspondiendo al Poder Judicial la trascendente función de asegurar, como última ratio, el cumplimiento de dicha finalidad, al momento de resolver los conflictos de intereses concretos que le son planteados para su solución.

Décimo: Del mismo modo, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”⁵. El precepto contenido en la norma citada, es el conocido como el principio “*iura novit curia*” según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; pues como órgano técnico que aplica el derecho, no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver los autos conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados, pues es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio. Dicho límite es conocido como el principio de congruencia, regulado en el segundo párrafo del citado artículo VII, según el cual el Juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; límite que se presenta como un complemento del principio de *iura novit curia* pues es coherente y razonable que corresponda a las partes exponer y probar únicamente el petitorio y los hechos que lo sustentan, y al Juez efectuar la calificación jurídica de los mismos.

Décimo Primero: Por su parte, se debe agregar que el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, modificado por el artículo único de la Ley N° 28490, publicada el doce de abril de dos mil cinco, prescribe que: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente”⁶.

⁵ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Código Procesal Civil.

⁶ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Décimo Segundo: Que, precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando un conjunto integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, pues sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso y sujetándose a las alegaciones expuestas por las partes a lo largo de todo el proceso.

Décimo Tercero: Dicho lo anterior y atendiendo al petitorio de la demanda, se procederá a analizar si, en el caso concreto, se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental al debido proceso alegado por el recurrente, que en su dimensión procesal comprende, entre otros, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en su dimensión sustantiva, supone que toda decisión judicial debe ser razonable y proporcional.

Décimo Cuarto: Absolviendo los agravios del recurso de casación por las causales procesales de manera conjunta es de sostener, que la Sala de mérito ha señalado en el considerando noveno de la recurrida lo siguiente: *“(...) analizando las instrumentales aportadas por la parte actora que sustentan su pretensión de nulidad de título de propiedad otorgado a Hipólito Luna Castañeda, se tiene que el actor Jaime Alfredo Luna Retuerto efectivamente inició los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, y Municipalidad Distrital de Villa el Salvador, con la finalidad de empadronamiento, y posterior titulación del inmueble materia*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

de litis antes de su desmembración, tal como se acredita con el Expediente administrativo N° 954197, al respecto es de mencionarse que dicha instrumental en modo alguno acredita que efectivamente le corresponda algún derecho de propiedad a su favor, o que a través de dicho procedimiento haya obtenido con anterioridad la titularidad del inmueble materia de litis, que permita al Juzgador tener la certeza de que el título adquirido por el demandado en el año de 1998 (por parte de COFOPRI), deviniese en nulo o adoleciera de alguna causal de nulidad, como la invocada fin ilícito, al igual que la compra venta a favor de su co demandada, por haberlo adquirido legalmente de su titular, y disponer del mismo en su condición de propietario (...)"(sic). Asimismo, el Juez de la causa en el considerando décimo de la apelada ha señalado: "(...) los demandantes han podido acreditar la posesión del lote 5 en los años 1984, 1994, 1995 y 2007 no obstante debe de tenerse en cuenta que la titularidad registral fue adquirida por Hipólito Luna Castañeda con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y ocho como es de verse de los actuados del proceso administrativo seguido por COFOPRI y adjuntados a su escrito de contestación de demanda, así como también el título de propiedad otorgado por COFOPRI anexado a los presentes de fojas ciento trece a ciento catorce, sin que haya sido objeto de nulidad en la vía administrativa manteniendo así su eficacia. Por lo que dicho acto jurídico se ha tramitado e inscrito con las formalidades de ley, así como el contenido que ella contiene no afecta normas imperativas ni el orden público, más aún, si COFOPRI goza de facultades para otorgar título de propiedad, por lo que la pretensión de nulidad de título de propiedad debe ser desvirtuada (...)" (sic).

Décimo Quinto: Estando a lo expuesto en el considerando que antecede, se advierte que las instancias de mérito no dan respuesta a lo afirmado por los demandantes a lo largo de todo el proceso, respecto a quien se encuentra en posesión del bien sub litis desde el año de mil novecientos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

ochenta y tres, asimismo en base a esa posesión es que iniciaron los trámites administrativos a fin de que se les reconozca por la autoridad administrativa como propietarios del bien sub litis, y que desde esa fecha hasta la actualidad se encuentran en posesión del bien sub materia; tanto más, si se advierte a fojas cincuenta y seis, la constancia N° 165-2007-GAT/MVES/SG.AOT expedida por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador en la cual se refiere que *“el demandante Jaime Alfredo Luna Retuerto, figura registrado como contribuyente del predio antes mencionado a partir del año de 1994 hasta el momento del cambio de nombre realizado por el señor Luna Castañeda Hipólito como nuevo contribuyente...”*; igualmente, no se ha tenido en cuenta el Acta de Nacimiento de Hilda Roxana Luna Lipia (fojas noventa) hija de los demandantes, donde aparece como fecha de nacimiento el día veinte de julio de mil novecientos ochenta y cinco y en donde se consigna como dirección domiciliaria en el Sector dos, Grupo Trece, Manzana G, Lote 5 (el bien materia de litis), en tal sentido se advertiría muy por el contrario a lo señalado por el Juez de la causa (quien ha afirmado que la posesión de los demandantes solo fueron en los años 1984, 1994, 1995 y 2007), que los recurrentes se encontrarían en posesión del bien sub litis desde el año de mil novecientos ochenta y cinco, y teniendo en cuenta la constancia expedida por la Municipalidad mencionada, esa posesión se ha extendido hasta el año 2007 fecha en la cual su padre hace el cambio de nombre de contribuyente del bien sub litis; posesión que los actores vienen ostentando hasta la fecha, y que les ha permitido realizar trámites ante la autoridad respectiva a fin de lograr su titulación, lo que podría hacer presumir que Luna Castañeda Hipólito al momento de obtener el título de propiedad de COFOPRI ha obrado de mala fe al momento de obtenerlo, situación que debe de analizar el *A quo*, con el fin de expedir una resolución de manera justa que cumpla con los fines del proceso señalados en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil; para ello podría solicitar ante el COFOPRI el expediente administrativo en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

donde se llevó a cabo la titulación a la nombrada persona, pues en autos solo aparece de fojas doce a catorce tres documentos de ese expediente; es más, a fojas catorce, obra una notificación dirigida al señor Luna Castañeda en la cual se le ha observado su pedido al no presentar recibos de pago de autoavaluo del año 1996, recibo de pago de luz, agua y otros servicios que figuren a nombre del poseedor, constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano del Sector y Constancia de adjudicación expedida por la Municipalidad Distrital a nombre del poseedor del lote.

Décimo Sexto: Asimismo, se aprecia de la resolución recurrida que para desestimar la pretensión de nulidad de acto jurídico de la compra venta de los demandados (Hipólito Luna Castañeda y Edita Rodas Montenegro) únicamente ha señalado la Sala de mérito, que la codemandada ha adquirido la propiedad del bien sub litis de quien era realmente el titular del predio, sin sostener nada más al respecto, lo cual vulneraría el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho de defensa de los recurrentes y por ende el debido proceso, situación que ha ocurrido también con la expedición de la sentencia apelada pues si bien en el noveno considerando señala el tema sobre la buena fe registral, y en el considerando décimo segundo, se sostiene que el acto jurídico de compra venta del bien sub litis se ha realizado respetando el principio de legitimación y publicidad registral habiéndose cumplido con las formalidades de ley; sin embargo, nada dicen las instancias sobre el argumento también constante de los recurrentes en el sentido de que la codemandada Edita Rodas Montenegro habría obrado de mala fe en la adquisición del bien sub litis, pues según refieren tenía conocimiento de que los recurrentes era los poseedores del bien sub materia, acreditando esta situación con la carta notarial de fecha dieciséis de julio de dos mil siete, en la cual les solicitan que desocupen el bien sub litis, por haberlo adquirido a sabiendas de los problemas que existían sobre dicho bien; en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

tal sentido el *A quo* deberá analizar la buena o mala fe con la que habría obrado la codemandada al momento de adquirir la propiedad.

Décimo Sétimo: Este Supremo Colegiado, debe de mencionar con relación a la buena fe, que es menester que quien adquiere un bien por la publicidad del registro debe tener una conducta diligente al momento de la adquisición, imponiéndosele deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta la sola invocación de la publicidad registral, sino que además se encuentra obligado a realizar una actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia)⁷. En esta misma línea se ha dicho que “la sola denominación de buena fe ya la diferencia valorativamente de la simple ignorancia, y la envuelve en un ámbito de moral que la configura en forma decisiva. Una buena fe sin diligencia tiene más de censurable ignorancia que de buena fe protegible. De igual modo, repárese en que el Registro es una verdad formal que no agota la realidad jurídica, y si ésta se muestra accesible, por lo menos generando el estado de duda suficiente para reaccionar, entonces no existe razón alguna para que el hombre recto y prudente no deba avanzar hasta saldar la duda y obtener el conocimiento efectivo de la realidad, sin pretender cobijarse en el manto de la buena fe cuando estuvo a su alcance la realidad”⁸. Por otro lado, para reconocer la eficacia de la publicidad registral frente al tercero no bastaría con la condición de tercero adquirente a título oneroso con buena fe (esto es, desconociendo la falta de real titularidad del transmitente), sino que haría falta una buena fe activa, en virtud de la cual el tercero haya agotado los medios ordinarios de investigación de la titularidad del transmitente y la verosimilitud de una realidad objetiva, que impida la

⁷ Contundentes argumentos a favor de esta posición, en: GORDILLO CAÑAS. “El Principio de Fe Pública Registral”. Parte I. En: Anuario de Derecho Civil. Tomo LIX. Fascículo II. Abril – Junio. 2006. Pág. 587 y ss.

⁸ GORDILLO CAÑAS, Antonio. El Principio de Fe Pública Registral. Biblioteca Moderna de Derecho Civil. N° 3. Jurista Editores. Lima. 2010. Pág. 123.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

utilización del registro como instrumento defraudatorio⁹; la buena fe no se limita a una buena fe creencia, sino que exige una buena fe diligencia; en tal sentido, la buena fe implica la creencia racional y fundada por parte del tercero de que quien le transfiere el derecho es legítimo titular del mismo. Del mismo modo, 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”*¹⁰.

Décimo Octavo: Estando a lo expuesto en el considerando que antecede, cabe precisar que el sentido común establece como regla de conducta coincidentemente con nuestra realidad socioeconómica que cuando vamos adquirir la propiedad de un inmueble haciendo realidad el “sueño de la casa propia”, obramos con un mínimo de diligencia, esto es que en forma simultánea al derecho de propiedad tengamos también el derecho de poseer el mismo inmueble; es decir, disfrutar físicamente de manera inmediata en su total acepción, del predio adquirido; lo que implica verificar mínimamente y en forma previa la situación actual del predio a adquirir; mucho más si en el presente caso, la codemandada Edita Rodas Montenegro ha manifestado que conoce “los problemas familiares” existentes entre el demandante y el codemandado Hipólito Luna Castañeda; y estos hechos o circunstancias deben ser analizadas a la luz de la buena fe que exigen las normas registrales (artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil) para gozar de su manto de protección. Siendo ello así, el *A quo* deberá analizar si en la adquisición de la

⁹ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Civitas. Madrid. 1983. Pág. 239

¹⁰ Jack Bigio Chrem. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Cultural Cuzco Sociedad Anónima, Editores, Lima, 1998, Pág. 200.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

propiedad por parte de la co demandada Edita Rodas Montenegro ha sido diligente y si ha estado en la posibilidad de poder haber conocido la realidad extra registral del bien sub litis.

Décimo Noveno: Del mismo modo, debe de analizarse con mayor rigurosidad el hecho de que los demandantes han señalado que el demandado desmembró una porción de la propiedad con un plano y verificación de un profesional quien ha señalado que fue sorprendido por el padre del demandante y que nunca se constituyeron al bien sub litis para la verificación y cuando lo hicieron se encontraban en el bien inmueble los actores (fojas 55 y 394), razón por la cual solicitó al registrador que anulara los asientos 00002, 00003 y 00004 de la partida N° PO3015256, siendo que deberá tenerse en cuenta lo estipulado en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala: *“Cancelación por declaración judicial de invalidez Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez”*; que es lo que precisamente han realizado los demandantes con el presente proceso y que merece respuesta por parte del órgano jurisdiccional.

Vigésimo: Por otro lado, se debe señalar que en cuanto al primer acto jurídico cuestionado, esto es el título de propiedad otorgado por COFOPRI, al demandado Hipólito Luna Castañeda, debe tener en cuenta el juzgador, que esta institución o entidad creada en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, tiene por fines, como su nombre lo indica, Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, esto es ajustar, sincerar la formalidad en atención a la realidad, dicho de otro modo formalizar la condición y calidad de propietario a los ciudadanos que se encuentran en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

posesión a título de propietarios de predios o inmuebles que vienen ocupando, como regla en zonas periféricas, para incorporarlos plenamente a la formalidad, a las ventajas de tener su derecho inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, etc. El razonamiento es sencillo, COFOPRI otorga título a quien viene poseyendo el inmueble materia de formalización, entonces cabe preguntarse, si esta es la regla, como se explica que quien ostenta un título emanado primigeniamente de COFOPRI, no se encuentre en posesión del inmueble objeto de titulación, tratando de buscar una explicación que responda a un razonamiento sencillo, pero sujeto al marco fáctico y jurídico expuesto, conforme lo establece el artículo 3, de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Legislativo N° 803, *“Artículo 3.- (...) Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda: a.1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes (...)*”. A esto ayudará tener a la vista el expediente administrativo del cual emana el título de propiedad cuestionado. Nos sometemos a la crítica que conlleve el reenvío de este proceso, pero respondemos que se justifica en aras de dar cumplimiento a los fines del proceso establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, cuyo texto es bastante conocido *“El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

caso¹¹, y obviamente tratar que la decisión final del conflicto materia de este proceso tenga una impronta de justicia.

Si bien el recurrente en su recurso de casación fórmula como pedido casatorio revocatorio, en el informe oral efectuado por el Letrado a cargo de su defensa en la Vista de la causa en Audiencia Pública, fue explícito en plantear este pedido casatorio como anulatorio.

Vigésimo Primero: Está decisión no implica afectación al principio de independencia de los órganos jurisdiccionales de mérito, quienes conforme a nuestra Constitución Política del Estado, Ley Orgánica del Poder Judicial solo están sujetos en la actividad jurisdiccional a los preceptos de la Carta Magna o ley de leyes y a resolver las causas conforme a las pruebas actuadas en el proceso, con arreglo a derecho, tratando de llegar a una decisión justa, conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que contiene los fines abstracto y concreto del proceso.

Vigésimo Segundo: En tal sentido, se advierte que se ha infringido el debido proceso, el deber de motivación de las resoluciones judiciales, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los recurrentes, por tal razón debe de reenviarse el presente proceso al Juzgado de origen a fin de que teniendo en cuenta lo precedentemente expuesto, expida nueva resolución.

VII. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil, Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ochocientos cincuenta y nueve, por **Jaime Alfredo Luna Retuerto e Hilda Lipa**

¹¹ Sistema Peruano de Información Jurídica - SPIJ, Código Procesal Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 2825 - 2017
LIMA SUR
Nulidad de Acto Jurídico**

Quicaño; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ochocientos ochenta y uno, **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, obrante a fojas trecientos treinta y siete, **ORDENARON** que el *A quo* expida nueva sentencia teniendo en cuenta lo expresado en la presente resolución; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Jaime Alfredo Luna Retuerto y otra contra Edita Rodas Montenegro y otro, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Jbs/Csa