



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

Sumilla: Los títulos de propiedad expedidos por COFOPRI pueden ser impugnados no solo en el proceso contencioso administrativo, sino también en el proceso civil, de conformidad a lo resuelto en la Acción Popular recaído en el Expediente N° 1285-2006 expedido por la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República y de las múltiples decisiones emitidos por esta Sala Suprema y la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, recaída en los Expedientes N° 2628-2018 y 4627-2017, entre otras.

Lima, diecisiete de junio de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTOS; con el expediente principal, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación con arreglo a ley, se emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el codemandante, **Fernando Hidalgo Benavides**, de fecha seis y ocho de junio de dos mil dieciocho¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintinueve de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho², emitida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de

¹ Obrante a fojas 345 y 351 del expediente principal.

² Obrante a fojas 335 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

Junín, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintisiete³, que declaró improcedente la demanda.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Mediante el auto calificadorio de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, esta Sala Suprema declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales:

- a) **Infracción normativa del inciso 2, del artículo 139°, de la Constitución Política del Estado;** sostiene que la Sentencia de Vista N° 137-2016 de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, tiene calidad de cosa juzgada y lo único que correspondía al juez era dar cumplimiento, sin embargo se negó a cumplir lo ordenando y reprodujo los términos de su sentencia anterior; y la Sala Superior hace una interpretación antojadiza de las disposiciones pertinentes, confirmando la apelada.
- b) **Infracción normativa del inciso 1, del artículo 19°, del Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 “Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo”;** indica que la resolución que agota la vía administrativa fue expedida el trece de agosto de dos mil catorce y la demanda se interpuso el doce de noviembre de dos mil catorce, vale decir dentro del plazo que señala la ley, empero la Sala Superior sostiene que según el artículo 2012° del Código Civil, se presume que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, lo que no se puede aplicar a un proceso contencioso administrativo pues se vulneraría el artículo 148° de la Constitución Política del Estado. Sostiene que resulta cierto que en el proceso de inventarios (Expediente N° 0323-2008-CI) el demandado Rubén Eduardo Navarro Espinoza exhibió el título de propiedad que había

³ Obrante a fojas 289 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

expedido COFOPRI, razón por la cual se siguió en la vía administrativa un proceso de nulidad del referido título que terminó con el Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OZJUN, documento que comunica que no procede su petición, ordenando dar por agotada la vía administrativa; cumpliéndose el artículo 20° de la Ley N° 27584, por tanto procede la demanda contenciosa administrativa. Alega que la sentencia de vista señala que se trata de un plazo de caducidad, empero la doctrina ha señalado que se trata de un plazo de prescripción, siendo así que, para que exista caducidad el derecho a impugnar debe tener un plazo fijo, esto es que no se interrumpa, computado desde el día siguiente de efectuada la notificación de la resolución, en consecuencia, si se trata del instituto de la prescripción el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada.

III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:

De lo actuado en sede judicial se desprende lo siguiente:

3.1. Demanda

Mediante el escrito del doce de noviembre de dos mil catorce⁴, subsanada por escrito del diecisiete de noviembre de dos mil catorce⁵, Fernando Hidalgo Benavides, José Hidalgo Benavides, Marco Antonio Hidalgo Benavides, Mirella Hidalgo Benavides de Ramos y Elizabeth Francisca Hidalgo Lovera interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico; señalando como pretensión principal: se declare nulo el título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, otorgado por COFOPRI a favor de Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro y Rubén Eduardo Navarro Espinoza, respecto del Lote 17, Manzana S, de un área de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), ubicado en

⁴ Obrante a fojas 11 del expediente principal.

⁵ Obrante a fojas 28 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

la avenida Manuel A. Odría, Acobamba, Tarma, por configurarse las causales de nulidad establecidas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil; y como pretensión accesoria: se incluya en el mencionado título de propiedad, en calidad de coherederos, a los demandantes, Teodora Salazar Almonacid viuda de Hidalgo, Félix Noé Hidalgo Salazar y Bertila Daría Hidalgo Salazar; y que se excluya del título en mención a Rubén Eduardo Navarro Espinoza. Señalaron como argumentos que:

- Mediante sentencia de sucesión intestada de fecha ocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, fueron declarados herederos de Ramón Hidalgo Amaro, además de los demandantes, Teodora Salazar Almonacid viuda de Hidalgo, Félix Noé Hidalgo Salazar, Bertila Daría Hidalgo Salazar y Sara Luz Hidalgo Salazar, habiendo su padre dejado los siguientes bienes: *i)* casa de dos pisos ubicada en el jirón Chanchamayo número seiscientos noventa y siete, esquina con la avenida Odría, Acobamba, de 388 m² (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados); *ii)* grifo ubicado en el inmueble indicado, pero en la avenida Odría, con cuatro (4) surtidores, una habitación, una oficina y un servicio higiénico; *iii)* terreno adyacente al grifo de 844 m² (ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados). Todo lo cual hace un total de 1,241.016 m² (mil doscientos cuarenta y un punto cero dieciséis metros cuadrados) que es un solo inmueble. Tales bienes, junto con los de Lima, fueron sometidos a administración judicial mediante Junta de Herederos realizada ante el Cuarto Juzgado Civil de Lima el treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa, siendo designados administradores judiciales los coherederos, Sara Luz Hidalgo Salazar y Fernando Hidalgo Benavides.
- El demandado Rubén Eduardo Navarro Espinoza es una persona extraña, completamente ajena, y no ha heredado ningún derecho, ni por testamento ni por legado que le haya otorgado el padre de los demandantes. Ante la Notaría Pública de Jorge Rolando Rojas Arroyo,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, la demandada Sara Luz Hidalgo Salazar, pese a tener la calidad de administradora judicial, en colusión con su cónyuge y sin orden ni autorización de nadie, reconoce una supuesta deuda a favor de su cónyuge y le da en venta y enajenación perpetua las acciones y derechos de la masa hereditaria.

- El veintidós de noviembre de dos mil cinco, los demandados Rubén Eduardo Navarro Espinoza y Sara Luz Hidalgo Salazar sorprenden a los funcionarios de COFOPRI, e ilícitamente mediante declaraciones juradas falsas, alegando ser los únicos propietarios del bien y excluyendo a sus condóminos obtienen el impugnado título de propiedad del bien, inscribiéndolo en la Partida N° 410023 del Registro de Predios y fraudulentamente consignan como área 844.24 m² (ochocientos cuarenta y cuatro punto veinticuatro metros cuadrados), pese a que dicho terreno forma parte integrante del inmueble de 1,241.016 m² (mil doscientos cuarenta y uno punto cero dieciséis metros cuadrados) antes mencionado, no obstante que la posesión que ejercía la accionada Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro era en su calidad de coheredera.
- Los demandados mediante escritura pública suscribieron una transferencia de predio rústico de 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) a favor de David Enrique Casas Suazo y Esther Doris Ezeta Bichara, por la cantidad de veintiséis mil con 00/100 dólares americanos (\$ 26 000.00), y a sabiendas que el inmueble está sujeto a administración judicial mencionan en la cláusula cuarta del contrato que la propiedad se encuentra libre de toda medida judicial, extrajudicial y otros. En tal virtud, es evidente que los demandados han obtenido un título de propiedad que adolece de nulidad absoluta, por las causales comprendidas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

pues su objeto es jurídicamente imposible, su fin es ilícito y porque es contrario a las leyes que interesan al orden público.

- En agosto de dos mil catorce, los demandantes han acudido ante las oficinas de COFOPRI solicitando la nulidad del título administrativo, pero tal entidad, mediante Oficio N° 3295-2014-COFO PRI/OZJUN, de fecha trece de agosto de dos mil catorce, ha resuelto inviable tal petición, resolución con la que ha quedado agotado la vía administrativa.

3.2. Contestación de la demanda

3.2.1. Mediante los escritos del veintidós de enero de dos mil quince⁶ Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro y Rubén Eduardo Navarro Espinoza solicitaron que se declare infundada la demanda; señalaron como argumentos:

- Que el petitorio no está claro pues se solicita que se declare nulo y sin efecto legal el acto administrativo que expidió el título de propiedad y más adelante se solicita que se incluya en el mencionado título en calidad de herederos y se excluya a la demandada; versiones contradictorias y ambiguas.
- Los demandantes precisan que conforme al artículo 660° del Código Civil, desde la muerte de una persona los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la masa se transmite a sus sucesores; sin embargo, el artículo 661° del Código Civil establece una responsabilidad *intra vires hereditatis*, que implica que el heredero responde de las deudas y cargas de la herencia hasta donde alcancen los bienes de ésta; siendo el codemandado, Rubén Eduardo Navarro Espinoza, quien realizó la cancelación correspondiente de las deudas asumidas por el causante Ramón Hidalgo Amaro, contraídas ante el Banco de Crédito del Perú y el Banco Popular.

⁶ Obrante a fojas 65 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

- El artículo 871° del Código Civil establece que mientras la herencia permanece indivisa, la obligación de pagar las deudas del causante gravita sobre la masa hereditaria; más aún el artículo 872° del Código Civil hace referencia a la preferencia de los acreedores del causante. Los demandantes refieren haber nombrado administradora judicial mediante el Cuarto Juzgado Civil de Lima, pero la demandada no ha asumido dicha administración en lo que corresponde a la administración de negocios y bienes, toda vez que su madre en vida administraba los negocios y bienes, siendo falso que en colusión con su cónyuge hayan realizado el reconocimiento de deuda y enajenado las acciones y derechos de la masa hereditaria; además, los predios dejados por su padre están en posesión de la masa hereditaria como es de verse de la Partida Registral número P41002354, de un predio ubicado en el jirón Chanchamayo del Distrito de Acobamba, de 388 m² (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados).
- En relación al predio ubicado en el Centro Poblado de Acobamba de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), con el código de predio P41002353-COFOPRI, fue tramitado por el codemandado Rubén Eduardo Navarro Espinoza, siendo falso que se haya sorprendido a los funcionarios de COFOPRI.
- Mediante el Expediente N° 332-2008-CI, tramitado por ante el Juzgado Mixto de Tarma, los demandantes solicitaron facción de inventario, el que concluyó mediante auto final que declaró fundada la exclusión del bien de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), signado con el lote 17 de la manzana S, del Centro Poblado de Acobamba, Distrito de Acobamba, ubicado en la esquina del jirón Junín y la avenida Manuel A. Odría.
- Los demandantes han omitido considerar el artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, que establece que “las actuaciones de la administración pública solo puede ser impugnada en el proceso



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

contencioso administrativo”, pues la presente causa tiene como pretensión principal la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene en lo que corresponde a la escritura de reconocimiento de deuda y venta de acciones y derechos que otorgan Teodora Salazar Almonacid viuda de Hidalgo, Félix Noé Hidalgo Salazar y Sara Luz Hidalgo Salazar, pero dicho documento está siendo cuestionado en un proceso contencioso administrativo, no resultando admisible pretender cuestionar un acto administrativo a través de una acción de nulidad de acto jurídico como lo menciona el Pleno Jurisdiccional Nacional Contencioso Administrativo realizado en Trujillo los días dieciocho y diecinueve de noviembre de dos mil once.

3.2.2. Por escrito del veinte de febrero de dos mil quince⁷, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI solicitó que se declare infundada la demanda; señaló como argumentos que:

- El derecho de la actora para accionar contra los actos administrativos impugnados ya ha caducado. La demandante, sin contar con el respectivo pronunciamiento de la administración pública, con lo cual se daría por agotada la vía administrativa, recurre al órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva e interpone demanda de nulidad de acto administrativo del título de propiedad del predio inscrito en la Partida P41002353. De acuerdo al Decreto Legislativo N° 803 “Las Oficinas Zonales de COFOPRI resolverán en primera instancia los procedimientos administrativos referidos a predios urbanos y/o rurales a su cargo, así como las oposiciones que se presenten durante el desarrollo de dichos procedimientos. El Tribunal Administrativo de la Propiedad del COFOPRI conocerá en segunda y última instancia los procedimientos mencionados en el párrafo precedente siendo de aplicación, en lo que fuere pertinente, el Reglamento de Normas que

⁷ Obrante a fojas 152 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

regulan la Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI Responsables del Conocimiento y Solución de los Medios de Impugnación, aprobado por Decreto Supremo N° 039-20 00-MTC". Las resoluciones que emitan dichos órganos autorizados de COFOPRI agotan la vía administrativa y causan estado.

- Al no haber dado inicio la actora al procedimiento administrativo señalado ante el órgano competente como es COFOPRI, organizando el expediente administrativo correspondiente, que debe ser resuelto conforme a las disposiciones del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, concordante con La Ley N° 27444 y el artículo 4° de I Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, y sin haber agotado la vía administrativa previa, recurre el órgano jurisdiccional e interpone demanda de nulidad de acto administrativo mediante un proceso de naturaleza contencioso administrativa, resultando improcedente la demanda por impropia.
- Refiere que el proceso de formalización estatal de carácter administrativo feneció con la emisión del título de propiedad, que acusa firmeza, entonces se debe considerar la caducidad de los plazos previstos en el artículo 17° del Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, así como el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 y la Casación N° 1056-2006. En consecuencia, no solo ha caducado el derecho del actor para impugnar en la vía administrativa el acto administrativo cuestionado, considerando que el título de propiedad fue expedido el veintidós de noviembre de dos mil cinco y se inscribió registralmente el quince de diciembre de dos mil cinco, y la demanda se interpuso en el año dos mil catorce, habiendo transcurrido en exceso el plazo máximo de tres meses para demandar. Por ende, el acto administrativo de otorgamiento de título de propiedad otorgado por COFOPRI ha quedado firme conforme a los artículos 192°, 206.3 y 212° de la Ley N° 27444.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

3.3. Puntos controvertidos

Mediante Resolución número cinco de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince⁸, se estableció como punto controvertido: “Determinar si procede la nulidad del acto administrativo - título de propiedad emitido por COFOPRI y la exclusión del título a Rubén Eduardo Navarro Espinoza”.

3.4. Sentencia de primer grado

Mediante la sentencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecisiete⁹, el Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Junín declaró **Improcedente** la demanda; sostuvo que:

- I) De conformidad con el artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2008- JUS: “Las actuaciones de la administración pública sólo pueden ser impugnadas en el proceso contencioso administrativo, salvo los casos en que se pueda recurrir a los procesos constitucionales” y con el Pleno Jurisdiccional Nacional Contencioso Administrativo realizado en Trujillo los días dieciocho y diecinueve de noviembre de dos mil once, que respondiendo a la pregunta de “¿En qué vía debe tramitarse la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede administrativa o en sede notarial?”, determinó como conclusión plenaria que: “Las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva de dominio declaradas en sede administrativa (COFOPRI, PETT, MUNICIPALIDADES) deben tramitarse en la vía del proceso contencioso administrativo”; la demanda de autos se tramitó adecuadamente en la vía del proceso contencioso administrativo.
- II) Sin embargo, al tramitarse la referida pretensión en la vía contenciosa administrativa, los demandantes, para cuestionar el acto

⁸ Obrante a fojas 166 del expediente principal.

⁹ Obrante a fojas 289 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

administrativo consistente en el título de propiedad de fecha veintitrés de noviembre de dos mil cinco, expedido por la Municipalidad Provincial de Tarma con intervención de COFOPRI, debían interponer su demanda dentro del plazo señalado en el inciso 1 del artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, que establece: “La demanda deberá ser interpuesta dentro de los siguientes plazos: 1. Cuando el objeto de la impugnación sean las actuaciones a que se refieren los numerales 1, 3, 4, 5 y 6 del Artículo 4 de esta Ley, el plazo será de tres meses a contar desde el conocimiento o notificación de la actuación impugnada, lo que ocurra primero”, y el aludido numeral 1 del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584 se refiere a “Los actos administrativos” como el que se impugna a través de la demanda de autos.

- III) Por tanto, los demandantes sólo tenían tres meses desde que tuvieron conocimiento del acto administrativo impugnado o desde que éste le fuera notificado (lo que ocurriera primero), para poderlo cuestionar judicialmente a través de una demanda contenciosa administrativa, siendo dicho plazo uno de caducidad, conforme a lo dispuesto en el precitado artículo 19°, *in fine*, donde expresamente se señala que “Los plazos a los que se refiere el presente artículo son de caducidad”. En tal entendido, a la fecha en que los actores interpusieron la demanda de autos, la acción para interponerla y el derecho que pretenden hacer valer habían caducado, pues desde la fecha en que los demandantes tuvieron conocimiento del acto administrativo que impugnan (treinta de noviembre de dos mil cinco) hasta la fecha en que interpusieron la demanda de autos (doce de noviembre de dos mil catorce) habían transcurrido más de ocho años, plazo superior a los tres meses que establece la norma contenida en el artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

- IV) Cabe indicar que los demandantes tuvieron conocimiento del acto administrativo impugnado desde el treinta de noviembre de dos mil cinco, pues, conforme lo señala el Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OZJUN, de fecha trece de agosto de dos mil catorce, remitido por el Jefe de la Oficina Zonal de Junín y presentado por los mismos demandantes, el título de propiedad impugnado se inscribió registralmente "con fecha 30 de noviembre de 2005" y el artículo 2012° del Código Civil establece que "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones".
- V) En virtud de lo precedentemente expuesto, la pretensión de nulidad del título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, a través del cual la Municipalidad Provincial de Tarma, con intervención de COFOPRI, otorgó a los demandados Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro y Rubén Eduardo Navarro Espinoza el título de propiedad del inmueble signado como lote 17 de la manzana S del Centro Poblado de Acobamba, distrito de Acobamba, provincia de Tarma, de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), deviene improcedente, pues así lo determina el artículo 23° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, al señalar que "La demanda será declarada improcedente en los siguientes supuestos: "(...) 2. Cuando se interponga fuera de los plazos exigidos en la presente Ley".
- VI) Sostiene que respecto del impugnado título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, que no había vía administrativa que agotar, pues el artículo 17° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC señala que "Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa a que se refiere el artículo 15° (énfasis agregado), lo cual lo corrobora la carta disposición transitoria, complementaria y final del Reglamento de Normas que Regulan la Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI Responsables del Conocimiento y Solución de Medios Impugnatorios, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, que señala: "En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, **"precisase que una vez expedido el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano será improcedente la interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción y, por lo tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo"**.

- VII) Por ende, conforme a las normas citadas en el considerando precedente los demandantes, una vez inscrito el título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez a favor de los demandados, no podían cuestionarlo administrativamente sino sólo a través de una demanda contenciosa administrativa que debían interponer dentro de los tres meses posteriores a la inscripción del referido título, y al haber interpuesto tal demanda más de ocho (8) años después de tal inscripción, ella deviene improcedente por haber sido interpuesta fuera de los plazos establecidos para ello.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

- VIII) En tal virtud, el pedido administrativo de nulidad del título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez interpuesto por los demandantes ante COFOPRI el doce de agosto de dos mil catorce y que dio lugar a la emisión del Oficio N° 3295-2014- COFOPRI/OZJUN, de fecha trece de agosto de dos mil catorce, mediante el cual el Jefe de la Oficina Zonal de Junín de COFOPRI declaró inviable tal pedido, no puede ser entendido como agotamiento de la vía administrativa pues así lo determinan claramente el artículo 17° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC y la cuarta disposición transitoria, complementaria y final del Reglamento de Normas que Regulan la Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI Responsables del Conocimiento y Solución de Medios Impugnatorios, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, siendo del caso indicar que si bien el referido Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OZJUN señala que con lo resuelto en él "queda agotada la vía administrativa", tal afirmación colisiona con las normas precitadas.
- IX) Debe agregarse que aun cuando se pretendiera negar que los demandantes conocían del impugnado título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez en virtud de la publicidad registral, el proceso de facción de inventario signado como Expediente N° 00332-2008-0-1509-JM-CI-01, que obra como acompañado, acredita claramente que el veintiséis de enero de dos mil nueve el hoy demandante Fernando Hidalgo Benavides incuestionablemente tomó conocimiento del hoy impugnado título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, pues así lo acredita la cédula de notificación de fojas setenta y dos del expediente acompañado, en virtud del cual se le notificó a dicho sujeto procesal la resolución número cuatro, de fecha dieciséis de enero de dos mil nueve, emitida en dicho expediente, la cual tuvo por formulada la contradicción



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

interpuesta por el hoy demandado Rubén Eduardo Navarro Espinoza y a la cual éste adjuntó el cuestionado título (ver folio cincuenta y nueve de dicho expediente), resultando claro que desde dicha fecha (veintiséis de enero de dos mil nueve) hasta la fecha en que se interpuso la demanda de autos (doce de noviembre de dos mil catorce), han transcurrido más de cinco años, plazo también superior a los tres meses que establece el artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584.

- X) Por otro lado, refiere que aunque se asumiera que los demandantes podían agotar la vía administrativa para cuestionar el título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, la nulidad administrativa que los demandantes interpusieron contra dicho título resultaría extemporánea. En efecto, como ya se dijo, los demandantes tomaron conocimiento del impugnado título de propiedad el treinta de noviembre de dos mil cinco, pero interpusieron su pedido de nulidad administrativa contra dicho título el doce de agosto de dos mil catorce (ver oficio de fojas tres), esto es, más de ocho años después de conocer de la existencia del referido título, lo que implica que formularon tal impugnación administrativa luego de transcurrido en exceso el plazo de quince días que el artículo 207° de Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, otorga a los administrados para impugnar administrativamente un acto administrativo como el que es materia de cuestionamiento en el presente proceso.
- XI) Finalmente, las pretensiones acumulativas accesorias de la inclusión de los demandantes en el mencionado título en calidad de coherederos y de la exclusión del mismo título del codemandado Rubén Eduardo Navarro Espinoza, deben declararse igualmente improcedentes, pues así lo determina la interpretación *contrario sensu* (en sentido contrario) del artículo 87° del Código Procesal Civil,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

modificado por el Decreto Legislativo N° 1070, que señala que la pretensión “es accesoria cuando habiendo varias pretensiones al declararse fundada la principal, se amparan también las demás”.

3.5. Sentencia de Vista

Ante el recurso de apelación presentado por el codemandante, Fernando Hidalgo Benavides¹⁰, la Sala Mixta Descentralizada de Tarma de la Corte Superior de Justicia de Junín expidió la sentencia de vista contenida en la Resolución número veintinueve, de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho¹¹, por la cual resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda; señalando como argumentos, que:

- A) Respecto de los agravios alegados por el accionante se tiene que la Sala Mixta de Tarma ha emitido la Sentencia de Vista N° 137-2016-SMALT-PJ (folios doscientos sesenta y seis); en el sentido de que el Oficio N° 3295-2014COFOPRI/OZ/OZJUN (folios tres), dio por agotada la vía administrativa, y que en atención a ello el plazo para la interposición de la demanda contenciosa administrativa se computa desde la emisión de este, es decir desde el doce de agosto del dos mil catorce, y teniendo a la vista el escrito de interposición de demanda, el cual data del doce de noviembre del dos mil catorce, por lo cual el demandante, entiende, estaría dentro del plazo para la interposición de la presente demanda; al respecto sostiene que de la revisión minuciosa del **Oficio N° 3295-2014COFOPRI/OZ/OZJUN**, se puede advertir que es un documento informativo que, hace referencia al último párrafo del artículo 8° del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC que señala lo siguiente: *“sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la*

¹⁰ Obrante a fojas 303 del expediente principal.

¹¹ Obrante a fojas 335 del expediente principal.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

Propiedad Formal, aprobado por Decreto supremo N° 009-99-MTC, no procede medio impugnatorio alguno contra títulos de propiedad emitidos por COFOPRI, con lo cual queda agotada la vía administrativa”; como puede advertirse, el citado oficio no da por agotado la vía administrativa, sino indica que dicha situación jurídica está previsto en el artículo 8° del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC.

- B) Sin perjuicio de lo anterior, el *a quo* ha establecido la razón por la cual es inviable su pedido, pues no se puede entender que el agotamiento de la vía administrativa se dio con el Oficio N° 32 95-2014-COFOPRI/OZJUN, pues tal como lo establece el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, en su artículo 17° cita: ***“Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa a que se refiere el Artículo 15”.*** Es decir, una vez inscrita el título de propiedad efectuada el veintidós de noviembre de dos mil cinco a favor de los demandados, los demandantes al no poder interponer recurso impugnatorio alguno en la vía administrativa, al encontrarse agotada la misma, conforme lo establece el Decreto Supremo N° 009-99-MTC, podían recurrir directamente a la vía jurisdiccional a través del Proceso Contencioso Administrativo previsto en la Ley 27584; sin embargo ello no ha ocurrido, dejando transcurrir el tiempo más del previsto en el artículo 17° de la referida Ley.
- C) Al respecto, el *a quo* ha citado la cuarta disposición transitoria, complementaria y final del Reglamento de Normas que Regulan la



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

Organización y Funciones de los Órganos de COFOPRI Responsables del Conocimiento y Solución de Medios Impugnatorios, el cual precisa que una vez expedido el título de propiedad Individual otorgado por COFOPRI e Inscrito en el Registro Predial Urbano será improcedente la interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción y, por lo tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo. En tal sentido, si el interesado que considere vulnerado su derecho con la expedición del referido título de propiedad por parte de COFOPRI sólo podrá solicitar el pago de una indemnización de daños y perjuicio, la cual será asumida por el titular del derecho inscrito. Precisase que en tanto no se instale el Sistema Arbitral Especial, la referida solicitud deberá ejercitarse en vía de acción ante el Poder Judicial como demanda de Indemnización de daños y perjuicios, la cual deberá dirigirse únicamente contra el titular del derecho Inscrito y se tramitará conforme a las reglas establecidas en el Código Procesal Civil. El plazo para el ejercicio de la referida acción se computará a partir de la Inscripción del título de propiedad en el Registro Predial Urbano.

- D) A lo expuesto en los considerandos precedentes, el demandante alega que el *a quo* debe limitarse al pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida, y que el Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OCJUN al tratarse de un acto administrativo que no ha sido declarado nulo tiene un carácter ejecutorio; al respecto sostiene que es preciso tener en cuenta la finalidad del proceso contencioso administrativo prevista en el artículo 148° de la Constitución Política y el artículo 1° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, mediante el cual se ejerce control jurídico por el Poder Judicial sobre actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

tutela de los derechos e intereses de los administrados; sin embargo, el Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OCJUN, no agota la vía administrativa, sino señala que dicha situación jurídica está contemplada en el Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, asimismo, reitera que el agotamiento de la vía administrativa se dio con la inscripción del inmueble en el Registro Público el treinta de noviembre de dos mil cinco y no con el Oficio N° 3295-2014-CO FOPRI/OCJUN; por tanto al tomar conocimiento por el Principio de Publicidad Registral **una vez registrada la inscripción, podían cuestionarla y no ahora (doce de noviembre de dos mil catorce).**

- E) En cuanto a lo alegado por el apelante, que hace referencia al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, esta determina el carácter vinculante de las decisiones judiciales al precisar lo siguiente: *“Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala”*; al respecto, el apelante pretende que el juez debe emitir pronunciamiento sobre el fondo tal como lo ordenó el *ad quem* en la resolución de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis; sin embargo, como ya advertimos, el *ad quem* lo hizo por una errónea impresión del Oficio N° 3295-2014-COFOPRI/OCJUN donde se indica en negrita **“agotada la vía administrativa”**.
- F) Asimismo, refiere que un error de impresión en una resolución no puede generar consecuencias jurídicas que transgredan la ley, al respecto el Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la Constitución ha señalado lo siguiente: *“no debe olvidarse que incluso la garantía de la inmutabilidad de la cosa juzgada puede ceder ante supuestos graves de error (...). Ello se funda en lo ya señalado por*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

este tribunal constitucional en reiterada jurisprudencia, el goce de un derecho presupone que este haya sido obtenido conforme a ley, pues el error no puede generar derechos", en ese sentido, al haberse ordenado mediante resolución de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, que el juez emita pronunciamiento sobre el fondo (en base al error de impresión del acotado oficio), la apelada emitió su decisión conforme a ley, al declarar improcedente la demanda, en coherencia con la Ley 27584, Ley del Proceso Contencioso Administrativo, al haberse agotado **la vía administrativa** con la sola inscripción del bien, y transcurrido en extremo el plazo para interponer la demanda contenciosa administrativa; por tanto, corresponde confirmar la apelada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Delimitación del Pronunciamiento Casatorio

1.1. Previo al desarrollo de las causales que fueron declaradas procedentes, es oportuno anotar que la misma se generó como consecuencia del conflicto consistente en determinar, si correspondía o no que se declare nulo el acto jurídico referido al título de propiedad de fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco, otorgado por COFOPRI a favor de Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro y Rubén Eduardo Navarro Espinoza, respecto del inmueble ubicado en el lote 17, manzana S, avenida Manuel A. Odría, Acobamba, Tarma, de un área de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados); por las causales de nulidad contempladas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

1.2. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que 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 ha sido previsto, es decir, la correcta aplicación



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como se señala en el artículo 384° del Código Procesal Civil; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y, a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación.

1.3. En esta misma línea, la profesora Marianella Ledesma señala que el recurso de casación es un recurso que vela por la adecuada aplicación del derecho objetivo. No se orienta a enmendar el agravio de la sentencia, sino que busca la seguridad jurídica y la igualdad de los ciudadanos ante la ley. Este recurso nace para el control de las infracciones que las sentencias y autos puedan cometer en la aplicación del derecho objetivo. En ese sentido, la Corte de Casación toma el hecho narrado por el juez o tenido por probado, para reexaminar si la calificación jurídica es apropiada a aquel hecho así descrito. Si bien la casación se orienta a corregir el error de derecho, debemos señalar que dicho error debe ser esencial o decisivo sobre el fallo, es lo que la doctrina ha llamado la “eficacia causal del error”, el que es necesario para ser revisado en casación, que dichos errores hayan influido en la decisión¹².

SEGUNDO.- Sobre la infracción normativa del inciso 1 del artículo 19° del Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, y del inciso 2 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado

2.1. En el presente caso, se advierte que los demandantes, Fernando Hidalgo Benavides, José Hidalgo Benavides, Marco Antonio Hidalgo Benavides, Mirella Hidalgo Benavides de Ramos y Elizabeth Francisca Hidalgo Lovera, interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico, con el objeto que se declare nulo del título de propiedad de fecha veintidós de

¹² Marianella Ledesma Narváez (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica; p. 830.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

noviembre de dos mil cinco, otorgado por COFOPRI a favor de Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro y Rubén Eduardo Navarro Espinoza, respecto del inmueble ubicado en el lote 17, manzana S, de la avenida Manuel A. Odría, Acobamba, Tarma, de un área de 844.20 m² (ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados); por las causales de nulidad de acto jurídico establecidas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil.

2.2. La resolución recurrida confirma la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda por caducidad, atendiendo a que el título de propiedad expedido por COFOPRI, cuya nulidad se pretende, fue expedido el veintidós de noviembre de dos mil cinco, y los demandantes tomaron conocimiento del mismo el treinta de noviembre del dos mil cinco, por lo que a la fecha de interposición de la demanda contenciosa administrativa ocurrida con fecha trece de noviembre de dos mil catorce, ya había transcurrido en exceso los tres meses a que se refiere el inciso 1 del artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584.

2.3. Sin embargo, sobre este tema, se advierte que el título de propiedad urbano emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad – COFOPRI otorga el derecho de propiedad respecto de los lotes y promueve su inscripción registral a favor de sus poseedores debidamente calificados. Asimismo, es necesario señalar que de acuerdo al último párrafo del artículo 8° del Decreto Supremo N° 039- 2000-MTC *“Reglamento de Normas que regulan la organización y funciones de los órganos de COFOPRI responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios”* señala que: *“(…), no procede medio impugnatorio alguno contra títulos de propiedad emitidos por COFOPRI, con lo cual queda agotada la vía administrativa”*, entonces, debe entenderse que es suficiente la sola emisión del referido título para cuestionarlo mediante proceso judicial, ya que se habría agotado la vía administrativa.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

2.4. En ese sentido, esta Sala Suprema considera que no existe impedimento para que pueda dilucidarse la presente controversia vía el proceso civil, pues de lo contrario se estaría afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, conforme lo señalado por la Corte Suprema en la Casación N° 1226-2008-ICA del dos de febrero de dos mil nueve, “(...) Nada impide que en determinados casos, como el presente, el tercero que alega estar afectado con una decisión administrativa pueda recurrir a la vía civil, para demandar la nulidad del Título otorgado a consecuencia de un procedimiento administrativo, así como de su correspondiente inscripción registral, procurando la protección de sus derechos que hubieran sido afectados, (...). Se arriba a la conclusión que tal pretensión solo puede ser invocada en la presente vía, debiendo precisarse que negarle la posibilidad al recurrente de impugnar una resolución que es adversa a sus intereses, solo por el hecho de ser instancia de fallo administrativo, significaría negarle el derecho a la tutela judicial efectiva a la que tiene derecho toda persona natural o jurídica a recurrir al Poder Judicial como poder del Estado, facultado para resolver los conflictos suscitados entre los justiciables (...)”. Asimismo mediante sentencia dictada en Acción Popular, Expediente N° 1285-2006, la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República dispuso lo siguiente: “El A quo declaró fundada en parte la demanda, decretando la inconstitucionalidad sólo del párrafo de la indicada Cuarta Disposición referido a que los Jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar la improcedencia de la demanda destinada a cuestionar la validez del Título de Propiedad otorgado por el COFOPRI, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal (...) en tanto no se instale el Sistema Arbitral Especial, la referida solicitud deberá ejercitarse en vía de acción ante el Poder Judicial (...). Por ello consideró que dicha disposición transgrede el principio de la función jurisdiccional y la independencia en el ejercicio de éste, contenido en los artículos 139, inciso 2, de la Constitución Política del



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

Estado y 2 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y desestimó los demás extremos solicitados. Es evidente que la citada disposición no sólo transgrede los mencionados derechos, sino también el de tutela jurisdiccional efectiva de las personas que es inherente a ellas y que pueden ejercitar para la defensa de sus derechos e intereses, constituyendo un deber del Estado el brindarlo sin restricción, por lo que éste no puede excusarse de conceder tutela jurídica a todo aquel que la solicita”.

2.5. De lo señalado se colige que los títulos de propiedad expedidos por COFOPRI, pueden ser impugnados por las causales de nulidad previstas en el artículo 219° del Código Civil, en concordancia con el Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, para configurar la causal de nulidad; argumentándose el incumplimiento de presupuestos formales previstos en estas normas, tramitándose por las normas procesales previstas en el Código Procesal Civil; aspecto que ocurrió en este caso, pues los demandantes solicitaron la nulidad del acto jurídico contenido en el título de propiedad expedido por COFOPRI.

2.6. Es importante referir que la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, Reglamento de normas que regulan la organización y funciones de los órganos de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, COFOPRI, responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios; disponía que: *“En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, precisase que una vez expedido el título de propiedad individual otorgado por **COFOPRI** e inscrito en el Registro Predial Urbano será improcedente la interposición de cualquier acción, pretensión o procedimiento alguno destinado a cuestionar la validez del referido título e inscripción y, por lo*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

*tanto, del derecho de propiedad contenido en el mismo. Los jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar la improcedencia de la demanda destinada a cuestionar la validez del título de propiedad otorgado por **COFOPRI**, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal. En tal sentido, el interesado que considere vulnerado su derecho con la expedición del referido título de propiedad por parte de **COFOPRI** sólo podrá solicitar el pago de una indemnización de daños y perjuicios, la cual será asumida por el titular del derecho inscrito. Precisase que en tanto no se instale el Sistema Arbitral Especial, la referida solicitud deberá ejercitarse en vía de acción ante el poder judicial como demanda de indemnización de daños y perjuicios, la cual deberá dirigirse únicamente contra el titular del derecho inscrito y se tramitará conforme a las reglas establecidas en el Código Procesal Civil. El plazo para el ejercicio de la referida acción se computará a partir de la inscripción del título de propiedad en el Registro Predial Urbano”. Al respecto, mediante sentencia dictada en el proceso de Acción Popular, Expediente N°1285-2006, la Sala Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República dispuso lo siguiente: “El A quo declaró fundada en parte la demanda, decretando la inconstitucionalidad sólo del párrafo de la indicada Cuarta Disposición referido a que los Jueces procederán de oficio o a pedido de parte a declarar la improcedencia de la demanda destinada a cuestionar la validez del Título de Propiedad otorgado por el Cofopri, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal (...) en tanto no se instale el Sistema Arbitral Especial, la referida solicitud deberá ejercitarse en vía de acción ante el Poder Judicial (...) Por ello consideró que dicha disposición transgrede el principio de la función jurisdiccional y la independencia en el ejercicio de éste, contenido en los artículos 139°, inciso 2, de la Constitución Política del Estado y 2° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y desestimó los demás extremos solicitados. Es evidente que la citada disposición no sólo transgrede los mencionados*



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

derechos, sino también el de tutela jurisdiccional efectiva de las personas que es inherente a ellas y que pueden ejercitar para la defensa de sus derechos e intereses, constituyendo un deber del Estado el brindarlo sin restricción, por lo que éste no puede excusarse de conceder tutela jurídica a todo aquel que la solicita". Es decir, el Supremo Tribunal se ha pronunciado en el sentido que, es inconstitucional decretar la improcedencia de la demanda, que cuestiona la validez de los títulos de propiedad otorgados por **COFOPRI**.

2.7. Por tanto, la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final del Reglamento de Normas que Regulan la Organización y Funciones de los Órganos de **COFOPRI** Responsables del Conocimiento y Solución de Medios Impugnatorios, Decreto Supremo N° 039-2000-MTC ha sido expulsada del ordenamiento jurídico en virtud de lo dispuesto en los artículos 75° y 81° del Código Procesal Constitucional, es por ello que la presente demanda de nulidad de acto jurídico en el que se cuestiona el título de saneamiento de propiedad, puede ser dilucidado en esta vía jurisdiccional.

2.8. En este orden de ideas, del examen de la resolución de vista recurrida, fluye que la instancia de mérito al confirmar la improcedencia de la demanda, por causal de caducidad, ha omitido analizar los criterios señalados en los fundamentos precedentes, estrictamente por no haberse tenido en cuenta las premisas fácticas y normativas para resolver la presente causa y, por ende, vulnera el artículo 19° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, pues aplica indebidamente esta disposición, sin previamente considerar las disposiciones y jurisprudencia emitidas y citadas precedentemente que permiten discutir el presente caso en el proceso civil, en el cual resulta inaplicable la disposición antes referida, más aún, si la pretensión y argumentos de la demandante radican en denunciar las causales de nulidad de acto jurídico y no las causales de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

nulidad de acto administrativo, contempladas en el artículo 10° de la Ley N° 27444, así como también el órgano jurisdiccional que actuó como primera instancia; en consecuencia, este Supremo Tribunal considera que el presente recurso de casación interpuesto debe ser estimado a fin de que el órgano jurisdiccional que actuó como primera instancia emita un nuevo pronunciamiento conforme a ley.

2.9 Respecto de la infracción al inciso 2 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú; debemos señalar que la sentencia de vista de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis no tiene la calidad de cosa juzgada, cuya carácter sea inamovible, pues su objeto fue declarar la nulidad de la sentencia apelada de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, señalándole al juzgado la omisión que cometió, ante lo cual, este último emitió su decisión basado en su independencia judicial, de conformidad con el inciso 2 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú (norma denunciada), declarando nuevamente improcedente la demanda, lo cual posteriormente fue confirmado por la Sala Superior competente. Por lo tanto, al advertirse que los argumentos del recurrente no se sujetan al ordenamiento legal, en el entendido de la calidad de cosa juzgada de la sentencia que aduce, corresponde declarar infundado este extremo del recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Por los fundamentos expresados y en aplicación de lo establecido en el artículo 396° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fecha ocho de junio de dos mil dieciocho, interpuesto por Fernando Hidalgo Benavides; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas trescientos treinta y cinco, de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de primera de instancia de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN
Nulidad de Acto Jurídico**

fecha cuatro de noviembre de dos mil diecisiete, que obra a fojas doscientos ochenta y nueve.

- b) ORDENARON** que el juez de la causa dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos precedentes.
- c) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, conforme a ley; en el proceso seguido por Fernando Hidalgo Benavides y otros, contra Sara Luz Hidalgo Salazar de Navarro, Rubén Eduardo Navarro Espinoza y COFOPRI, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Intervino como ponente el Señor Juez Supremo **Ticona Postigo.-**

SS.

TICONA POSTIGO

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

SLAC/jd



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3638-2018
JUNÍN**

CONSTANCIA

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la vista de la causa con los señores Jueces Supremos Ticona Postigo, Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria.

Lima, 17 de junio de 2021.

.....
Flor de María Concha Moscoso
Relatora