



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

***SUMILLA:** La buena fe, a la que hace referencia el artículo 2014° del Código Civil, en algunas circunstancias excepcionales puede imponer una conducta activa por parte de aquel que pretende alegarla. La pasividad del adquirente o titular de un derecho real, en el caso concreto, impide que resulte totalmente protegido.*

Lima, nueve de junio de dos mil veintidós

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-----**

I. VISTA; la causa número dos mil cuatrocientos treinta y seis - dos mil veintiuno -Junín; en audiencia pública a través de la plataforma virtual Google Hangouts Meet llevada a cabo en la fecha integrada por los señores Jueces Supremos: Quispe Salsavilca – Presidente, Yaya Zumaeta, Cárdenas Salcedo, Yalán Leal y Bustamante Zegarra, y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. Objeto del Recurso de Casación

En el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico, la demandante **Empresa de Electricidad del Perú - Electroperú Sociedad Anónima**, con fecha treinta de diciembre de dos mil diecinueve ha interpuesto recurso de casación, obrante de fojas quinientos ochenta y dos a quinientos noventa y nueve del expediente principal, contra la **sentencia de vista** contenida en la resolución número veintiséis del once de noviembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas quinientos cincuenta y ocho a quinientos sesenta y tres del mismo expediente, dictada por la Sala Civil Permanente de la Provincia de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que **confirmó la sentencia apelada de primera instancia** expedida mediante resolución número quince de fecha veintidós de enero de dos mil quince, obrante de fojas trescientos noventa y cuatro a cuatrocientos diez de los autos principales, **en el extremo que declaró infundada la demanda** en cuanto solicita se declare



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

la nulidad de la garantía hipotecaria de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y la Escritura Pública que lo contiene, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales.

2. Causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación

Mediante Auto Calificatorio del veinticuatro de enero de dos mil veintidós, corriente de fojas sesenta y tres a sesenta y seis del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Empresa de Electricidad del Perú – Electroperú Sociedad Anónima**, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2014° del Código Civil. Alega que en la sentencia de vista no se analizó el principio de buena fe registral, pues no se tomó en consideración que si bien los asientos registrales se presumen ciertos, cabe la posibilidad de que las titularidades que se publicitan sean inexactas, y bajo ese supuesto, el principio de buena fe registral exige que aquel que contrate basado en la publicidad del asiento registral tenga presente dicha posibilidad, por lo que para ser protegido por la presunción se exige que el contratante no se ampare solo en la información que aparece en el registro, sino que obre también con una debida diligencia. En este entendido, se alega que no se ha considerado en la sentencia de mérito que se cuestionó la buena fe del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, señalando que no fue diligente al constituirse a su favor la hipoteca, puesto que pudo verificar de los autovalúos, de la tasación y de la información obrante en la Municipalidad Provincial de Huancayo, que los constituyentes no eran propietarios del total del predio afectado, y que estuvo en la posibilidad de revisar y analizar el convenio suscrito entre Electroperú Sociedad Anónima y la mencionada Municipalidad para la implementación y el actual funcionamiento del relleno sanitario, terreno que cuenta con todas las instalaciones e infraestructura para la instalación de la planta de tratamiento.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 194° del Código Procesal Civil. Sostiene que si bien nuestro sistema procesal civil se encuentra dentro del sistema dispositivo, también lo es que el sistema requiere de un juez que sea director del proceso, y que si los órganos jurisdiccionales en sede de instancia hubieran ordenado al Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación que exhiba la tasación y todo el legajo administrativo del crédito hipotecario a los codemandados, así como solicitado a la Municipalidad Provincial de Huancayo que remita los convenios de sesión en uso del terreno en controversia, hubiese quedado demostrado que se trataba de un bien del Estado, el mismo que se encuentra destinado para servir como relleno sanitario, por lo que tiene la naturaleza de inalienable e inembargable y que el Banco de Materiales tenía pleno conocimiento de ello, toda vez que la constitución de garantía hipotecaria fue suscrita el diez de diciembre de dos mil ocho, es decir ocho años después de la adquisición del lote y firma de convenio de cooperación institucional con la Municipalidad Provincial de Huancayo.

c) Infracción normativa del artículo 73° de la Constitución Política y del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema General de Bienes del Estado, y el artículo 2°, inciso 2.2, del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Refiere que la Sala Superior no ha merituado el grave daño que se causa al Estado, por cuanto no ha analizado que el bien afectado con hipoteca es uno de dominio público, destinado a ser utilizado como un relleno sanitario por la Municipalidad Provincial de Huancayo, por lo que se trata de un bien de naturaleza inalienable e imprescriptible, acorde con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Estado y artículo 2°, inciso 2.2, del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resultando nula de pleno derecho la Escritura de Constitución de Hipoteca a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, por cuanto quienes la efectuaron no tenían la calidad de propietarios del bien.

3. Cuestión Jurídica en Debate



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

En el caso particular, la cuestión jurídica en debate consiste en verificar, *por un lado*, si la sentencia de vista que se impugna ha infringido o no el artículo 194° del Código Procesal Civil, en cuanto regula sobre la prueba de oficio, y por otro lado y en su caso, si se ha vulnerado el artículo 2014° del Código Civil, artículo 73° de la Constitución Política, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema General de Bienes del Estado, y el artículo 2°, inciso 2.2, del Decreto Supremo N° 007-2008-VIV IENDA.

II. CONSIDERANDO:

Referencias principales del proceso judicial

PRIMERO.- Antes de absolver las denuncias planteadas y para contextualizar el caso particular, es pertinente iniciar el examen que corresponde a este Supremo Tribunal con un sumario recuento de las principales actuaciones vinculadas con el desarrollo de la presente causa judicial. Así tenemos:

1.1. Materialización del ejercicio del derecho de acción

Con fecha doce de marzo de dos mil trece la ***Empresa de Electricidad del Perú-Electroperú Sociedad Anónima*** acudió al órgano jurisdiccional interponiendo demanda sobre **nulidad de acto jurídico e indemnización**, obrante de fojas ochenta y cuatro a ciento once del expediente principal, planteando el siguiente petitorio: **pretensión principal:** **a)** se declare la nulidad del contrato de compraventa de fecha catorce de junio de dos mil doce y la Escritura Pública que lo contiene, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla, Holmes Coz Núñez y Karent Lisset Lazo Canchumanya; **b)** se declare la nulidad de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción inscrita en el Asiento D000002 de la Partida Electrónica N° 11059670 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VIII, Sede Huancayo; **c)** se declare la nulidad de garantía hipotecaria de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y la Escritura Pública que la contiene, celebrada entre Esmeralda



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN

Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales; pretensión accesoria: el pago de una indemnización por la suma de S/. 150,000.00 (ciento cincuenta mil con 00/100 soles).

Se sustenta el petitorio argumentando que: **a) mediante Escritura Pública** de independización y compraventa del veintidós de octubre de mil novecientos noventa y nueve, aclarada por Escritura Pública del tres de junio de dos mil dos, adquirió el derecho de propiedad de 3.0572 hectáreas del bien inmueble denominado “Predio Quinta Santa Teresa”, lote G, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, de sus anteriores propietarios Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez, pagando el precio total de S/ 124,128.83 (ciento veinticuatro mil ciento veintiocho y 83/100 soles); **b) no obstante haberse efectuado la compraventa, no pudo ser inscrita porque el Proyecto Especial de Titulación** de Tierras y Catastro Rural - PETT, entidad encargada de la visación de planos, memorias descriptivas y asignación de unidad catastral, informaron mediante Carta Notarial N° 131-2004-AG-PETT-OPER-JUNÍN/SF que la segunda inspección ocular pendiente sería programada a partir de enero de dos mil cinco, en vista que en la primera inspección no se presentaron los colindantes; **c) los demandados Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla** a pesar de haber transferido parte del inmueble a su favor, **hipotecaron la totalidad** del inmueble denominado “Predio Quinta Santa Teresa” a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, hasta por la suma de S/ 45,630.00 (cuarenta y cinco mil seiscientos treinta y 00/100 soles), la misma que fue elevada a Escritura Pública el diez de diciembre de dos mil ocho y Escritura aclaratoria de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho, inscritas en el Asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 11059670 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VIII, Sede Huancayo; **d) mediante Escritura Pública** del catorce de junio de dos mil doce, **los demandados Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla transfirieron el derecho de propiedad de la totalidad del bien inmueble denominado** “Predio Quinta Santa Teresa” a favor de la demandada Karen Lisset Lazo Canchumanya; **e) respecto a las causales de nulidad de la compraventa** del catorce de junio de dos mil doce alega: **i.** Adolece de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

simulación absoluta, al no haberse acreditado el pago del precio y la única finalidad de dicha transferencia era perjudicar a la demandante; ii. Su objeto es jurídicamente imposible, dado que los vendedores habían dejado de ser propietarios de la totalidad del bien enajenado y por lo tanto no podían venderlo. iii. Su fin es ilícito, porque los vendedores han dispuesto de un bien con evidente mala fe e intención de aprovecharse, respecto del cual el dominio ya no les asistía; f) sobre las causales de nulidad de la garantía hipotecaria del diez de diciembre de dos mil ocho y su aclaratoria del diecisiete de diciembre del dos mil ocho, alega: i. causal la establecida en los incisos 7 y 8 del artículo 219° del Código Civil, en concordancia con el artículo 1099°, inciso 1, del mismo Código, ya que los demandados Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla no eran propietarios de la totalidad del bien inmueble denominado “Predio Quinta Santa Teresa” y no estaban autorizados para hipotecarlo. ii. Adolece de simulación relativa, porque se simuló sobre un bien que sí existe físicamente, pero ya no se encuentra en la esfera jurídica de los otorgantes; y, g) sobre la indemnización de daños y perjuicios, alega que la conducta de los demandados ha afectado su imagen institucional y vienen afectando a la salud pública.

1.2. Contestación de la demanda por Karen Lisset Lazo Canchumanya

La codemandada, **Karen Lisset Lazo Canchumanya**, mediante escrito presentado el treinta de mayo de dos mil trece, obrante de fojas ciento veinticuatro a ciento treinta y seis del expediente principal, absuelve la demanda, pretendiendo que ésta sea declarada infundada en todos sus extremos.

Se argumenta principalmente que: a) respecto a la nulidad del contrato de fecha catorce de junio de dos mil doce: i. De su parte existió voluntad de comprar el bien, y por el otro lado sus codemandados Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla tuvieron la voluntad de vender el bien, en la suma de S/ 100,000.00 (cien mil con 00/100 soles); ii. El pago del precio lo efectuó con el dinero obtenido de la venta de un inmueble en la Avenida Brasil



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

N° 966-A, distrito de Breña, provincia de Lima, departamento de Lima, y de un préstamo efectuado por su padre, por lo que no existe simulación; **iii.** Es cierto que sus vendedores (y codemandados) transfirieron a la parte demandante 3.0572 hectáreas de un total de 5.3523 hectáreas, correspondiente al bien inmueble denominado “Predio Quinta Santa Teresa”, hecho del que tuvo conocimiento al celebrar la compraventa del catorce de junio de dos mil doce, por lo que solo correspondería declarar **la nulidad parcial**; **iv.** **La compraventa se efectuó sobre la totalidad del área del inmueble por motivos de seguridad jurídica, en razón a que no se puede inscribir la transferencia parcial de un determinado bien si no está previamente independizado** y jamás ha pretendido desconocer el derecho real de la demandante; **v.** No ha cumplido con señalar explícitamente cuál es el fin ilícito del contrato de compraventa cuestionado; **b)** sobre la nulidad de la constitución de la garantía hipotecaria, sostiene que al celebrar la compraventa del doce de junio de dos mil doce, **conocía los gravámenes y cargas que recaían sobre el bien denominado “Predio Quinta Santa Teresa”,** asumiendo por ello dichas obligaciones; y, **c)** sobre la pretensión de indemnización refiere que la demandante no ha cumplido con precisar el tipo de responsabilidad civil ni sus elementos.

1.3. Contestación de la demanda por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación

El codemandado **Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación**, mediante escrito presentado el veintiocho de noviembre de dos mil trece, obrante de fojas doscientos ochenta a doscientos noventa del expediente principal, absuelve la demanda, pretendiendo que ésta sea declarada infundada.

Se afirma principalmente que: **a)** **al momento de constituirse la hipoteca la propiedad del inmueble se encontraba inscrita en los Registros Públicos de Junín a favor de Holmes Coz Núñez y su cónyuge Esmeralda Irma Poma Zorrilla, tal como se pudo verificar oportunamente a la realización de la Constitución de Garantía Hipotecaria,** inscrita en la Partida Electrónica N°



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

11059670 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo; **b)** su derecho se encuentra protegido por la fe pública registral regulada en el artículo 2014° del Código Civil, así como por el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos; y, **c)** no se ha incurrido en ninguna causal de nulidad prevista en el artículo 219° del Código Civil.

1.4. Sentencia de Primera Instancia

Mediante **resolución número quince** de fecha veintidós de enero de dos mil quince, obrante de fojas trescientos noventa y cuatro a cuatrocientos diez del expediente principal, el Sexto Juzgado Civil de la Provincia de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín declaró: 1. **Fundada la demanda en el extremo que solicita se declare la nulidad del contrato de compraventa** de fecha catorce de junio de dos mil doce y la Escritura Pública que lo contiene, celebrado entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla, Holmes Coz Núñez y Karent Lisset Lazo Canchumanya y, en consecuencia, la nulidad del referido contrato de compraventa. 2. **Infundada la misma demanda en el extremo que solicita se declare la nulidad de garantía hipotecaria** de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y la Escritura Pública que lo contiene, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla, Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales. 3. **Infundada la demanda en el extremo que solicita el pago de una indemnización** por la suma de S/ 150,000.00 (ciento cincuenta mil con 00/100 soles).

Son fundamentos sustanciales de la decisión los siguientes: **a)** respecto al **contrato de compraventa**, señala que los demandados Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla **han dispuesto de un bien de 3.0572 hectáreas del cual ya no eran propietarios**, lo que significa que válidamente solo podían transferir un área de 2.2951 hectáreas, pues lo contrario implicaba que la prestación a su cargo sea jurídicamente imposible, por lo que ampara tal extremo de la demanda y declara la nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha doce de junio del dos mil doce, más aún cuando existe la declaración expresa realizada por la propia compradora, que conocía sobre



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

la transferencia efectuada por sus vendedores a favor de la parte demandante. Asimismo, precisa que habiéndose advertido la concurrencia de ésta causal de nulidad, deviene en inoficioso el análisis de las demás causales invocadas; **b)** sobre la hipoteca, indica que si bien es cierto los otorgantes de la hipoteca del diez de diciembre de dos mil ocho constituyeron dicha garantía sobre la totalidad del predio inscrito en la Ficha Registral 0079-PR (Partida Registral N° 11059670), de una extensión superficial de 5.3523 hectáreas, a pesar de que el veintidós de octubre del mismo año habían transferido un área de 3.0515 hectáreas a favor de la empresa demandante, dicha transferencia no obraba (ni obra) inscrita en la Partida Registral antes mencionada, lo cual no se debe a causas atribuibles a los vendedores (demandados) Holmes Coz Núñez y Esmeralda Irma Poma Zorrilla y mucho menos al demandado Banco de Materiales en Liquidación, pues dicho trámite es atribuible a la parte compradora, quien debió actuar diligentemente (con prontitud e idoneidad), para volver oponible su derecho. Tampoco advierte simulación desde que no se ha señalado ni puntualizado cuál habría sido el acto simulado y cuál el acto disimulado, habiéndose basado más bien en la titularidad del derecho sobre el bien hipotecado; y, **c)** respecto a la indemnización, manifiesta que a pesar que no se ha establecido si la pretensión indemnizatoria es accesoria a la pretensión de nulidad de la compraventa del catorce de junio del dos mil doce, o a la pretensión de nulidad de la hipoteca del diez de diciembre del dos mil ocho, tampoco ha logrado acreditar la existencia de los daños alegados, pues en autos no obra medio probatorio alguno que establezca el detrimento no patrimonial que alega haber sufrido.

1.5. Ejercicio del derecho a impugnar

La demandante ***Empresa de Electricidad del Perú - Electroperú Sociedad Anónima***, mediante escrito presentado el nueve de febrero de dos mil quince, obrante de fojas cuatrocientos diecisiete a cuatrocientos treinta del expediente principal, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, en el extremo que **resuelve declarar infundada la demanda en cuanto solicita se declare la nulidad de garantía hipotecaria de fecha diez de**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

diciembre de dos mil ocho y la Escritura Pública que lo contiene, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales.

Expone sustancialmente que: **a)** se le está afectando el derecho constitucional a la propiedad, ya que el bien en controversia ha sido gravado pese a no contar con la titularidad de la misma; **b)** no se considera el principio de buena fe, ya que es aplicado en consideración al principio de legitimidad registral y la inexactitud registral. Así pues, alega que el veintidós de febrero de dos mil se suscribió el Convenio N° 100362 de Cooperación Inte rinstitucional para la construcción, administración, operación y mantenimiento del futuro relleno sanitario de la ciudad de Huancayo, y es así que un bien de dominio público que cuenta con un fin social no pudo ser advertido por el demandado Banco de Materiales, quien otorgó la garantía hipotecaria, lo cual denota falta de diligencia; y, **c)** la actuación de la prueba de oficio es para que el Banco de Materiales exhiba la tasación y todo el legajo administrativo del crédito hipotecario de los demandados, ya que no se encuentra debidamente motivado por el Juez, toda vez que señala que solo basta verificar que el constituyente de la hipoteca sea el titular para que se considere un tercero de buena fe, lo cual perjudica los intereses de esta parte.

1.6. Primera Sentencia de Vista

La Segunda Sala Mixta de la Provincia de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín mediante resolución número veintidós de fecha quince de junio de dos mil quince, obrante de fojas cuatrocientos setenta y dos a cuatrocientos setenta y siete del expediente principal, confirmó la sentencia de primera instancia en el extremo apelado.

1.7. Casación N° 11141-2016-JUNÍN

Mediante sentencia de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, corriente en copia certificada de fojas quinientos veintisiete a quinientos



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

cuarenta y tres del expediente principal, esta Sala Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de vista expedida en autos y, en consecuencia, nula la misma, ordenando que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento. Se argumentó básicamente que no se han tenido en cuenta los agravios denunciados por la parte demandante, como analizar **el principio de buena fe**, quién tenía la posesión del bien, verificar si el bien tenía o no una finalidad pública como la de construir un relleno sanitario, limitándose solo a efectuar afirmaciones y conclusiones de forma insuficiente y sin un debido análisis, que no permiten apreciar el razonamiento por el cual ha llegado a ellas; asimismo, se sostiene que desde la demanda se ha venido invocando la nulidad de la hipoteca en base a los requisitos de validez contenidos en el artículo 1099° del Código Civil, lo cual fue analizado en la sentencia de primera instancia; sin embargo, la Sala Superior ha omitido dicho análisis, a pesar que también ha sido objeto de cuestionamiento en el recurso de apelación de sentencia, es decir, soslaya dilucidar los requisitos de validez de la hipoteca.

1.8. Segunda Sentencia de Vista

Por sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas quinientos cincuenta y ocho a quinientos sesenta y tres de los autos principales, se confirmó la sentencia apelada de primera instancia en el extremo que declaró infundada la misma en cuanto solicita se declare la nulidad de la garantía hipotecaria del diez de diciembre de dos mil ocho y la Escritura Pública que lo contiene, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales.

Constituyen argumentos principales de la decisión superior los siguientes: **a)** para

la constitución de la garantía hipotecaria no resulta trascendental la verificación de quién ejerce la posesión del bien, pues atendiendo al carácter persecutorio de dicha figura jurídica, lo que se pretende es la determinación



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

regstral de quién se aprecia como titular sobre el bien. Ello ocurre en el presente caso, pues a la fecha de la constitución de la garantía hipotecaria (diecinueve de diciembre de dos mil ocho) el bien aún se encontraba inscrito a favor de Holmes Coz Núñez y su cónyuge Esmeralda Irma Poma Zorrilla, sobre la totalidad del bien de 5.3523 hectáreas. Si bien es cierto y ello no constituye un hecho controvertido los demandados han enajenado a favor de la demandante parte del bien en una extensión de 3.0515 hectáreas, conforme se aprecia de las documentales obrantes en autos, también es cierto que no existe acto tendiente a que dicho acto jurídico sea registrado a favor de la parte accionante; **b)** se verifica el Convenio Específico N° 1 celebrado por la Empresa de Electricidad del Perú y la Municipalidad Provincial de Huancayo, cediendo a favor de esta última el bien que había adquirido la Empresa de Electricidad del Perú por parte de los demandados; **dicho documento data del año dos mil,** por lo que se apreciaría que la parte del bien adquirido estaría en posesión de la Municipalidad Provincial de Huancayo antes de la constitución de la garantía hipotecaria; sin embargo, ello resulta indiferente, pues por la naturaleza propia de la garantía hipotecaria su finalidad es persecutoria sobre la titularidad del bien y para ello basta la verificación registral, pues quien esté poseyendo el bien, aun cuando sea persona diferente a quien aparece como propietario en la partida registral, no impide que se constituya la garantía hipotecaria; **c)** la demandante pretende alegar una “debida diligencia”, precisando que no basta la inscripción registral y que debió verificarse en el lugar quién ejerce la posesión del bien; éste criterio es similar al recogido por la Corte Suprema de Justicia en diversas casaciones sobre la existencia de una debida diligencia para verificar la exactitud de la partida registral debiendo verificarse la posesión del bien, no obstante ello se hace respecto de la figura jurídica de propiedad en caso de la adquisición del bien por parte de un tercero, situación diametralmente diferente a lo que es materia del presente proceso, pues dicha exigencia no puede ser aplicable al caso de garantías hipotecarias, debiendo comprender que estas se dan no con la finalidad de obtener en propiedad el bien que garantiza la deuda, sino como un respaldo del cumplimiento del crédito otorgado, por lo que bastaría con la verificación de la partida registral. Sumado a ello, aplicar de forma indiscriminada la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

exigencia de una verificación adicional a la partida registral, como puede ser la verificación de la posesión y demás actos, para cualquier caso en los que estén en debate derechos reales, dejaría vacío de contenido el principio de publicidad y buena fe registral, pues estos serían insuficientes, por lo que para el caso de las garantías hipotecarias dicha exigencia no resulta aplicable; **d)** la parte demandante invoca como causal de nulidad lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1099° del Código Civil, alegando la ausencia del requisito de validez, como es el hecho que los demandados no eran propietarios del bien otorgado en garantía hipotecaria, sin embargo, ello no resulta cierto, pues si bien la accionante ha presentado documento mediante el cual adquiere parte de la propiedad, sin embargo la parte restante siguió siendo de propiedad de los enajenantes y hoy demandados, en tanto la garantía hipotecaria versa sobre la totalidad del predio, lo que implica una titularidad del bien de forma parcial, en tanto para considerar que el mismo esté viciado de nulidad tiene que existir una ausencia total de manifestación de voluntad, lo que no ocurre en el presente caso, por lo que tampoco podría configurarse la causal de nulidad de la garantía hipotecaria por haber sido otorgado por quien no es propietario, pues los demandados sí eran propietarios de parte del mismo.

Anotaciones acerca del recurso de casación

SEGUNDO.- Contextualizado el caso es pertinente hacer referencia a algunos apuntes acerca del recurso extraordinario de casación, que delimitan la actividad casatoria de esta Sala Suprema.

2.1. El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo precisa el artículo 384° del Código Procesal Civil. En materia de casación es factible el control de las decisiones jurisdiccionales, con el propósito de determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al proceso regular, teniendo en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN

garantías que regulan al proceso como instrumento judicial, precaviendo sobre todo el ejercicio del derecho a la defensa de las partes en conflicto.

2.2. El recurso extraordinario de casación tiene por objeto el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho, partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No basta la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, debe precisarse que ésta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia, no se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni a la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, constituyendo antes bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.3. Por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹, debiendo sustentarse en aquellas previamente señaladas en la ley, pudiendo por ende interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso², por lo que en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley, también lo es que éstas pueden darse en la forma o en el fondo.

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

² De Pina Rafael, Principios de Derecho Procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, página 222.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

2.4. De otro lado, atendiendo que en el caso particular se ha declarado procedente el recurso de casación por causales de infracción normativa procesal y material, corresponde en primer lugar proceder con el análisis de la infracción de disposiciones de carácter procesal *-de orden legal-* desde que si por ello se declarara fundado el recurso, su efecto nulificante implicaría la anulación de lo actuado hasta donde se advirtiera el vicio, con disposición, en su caso, de un nuevo pronunciamiento por el respectivo órgano de instancia, en cuyo supuesto carecerá de objeto emitir pronunciamiento sobre las demás denuncias propuestas por la recurrente.

2.5. Debemos incidir señalando que la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo de la causa no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han soslayado o alterado actos del procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano judicial deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en evidente quebrantamiento de la normatividad vigente y de los principios procesales.

Evaluación de la causal casatoria de naturaleza procesal

TERCERO.- Al respecto, se denuncia en el ***acápito b), numeral 2, punto 1***, de la presente sentencia, la infracción normativa del artículo 194° del Código Procesal Civil (orientándose a la inaplicación), debiendo precisarse que la inaplicación normativa se configura cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho determinada que deviene necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses. Sobre su contenido y alcances la jurisprudencia nacional ha señalado que: *“Se entiende por inaplicación de una norma de derecho material cuando el Juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y, que de haberlo hecho, habrían determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas”*³, precisando la jurisprudencia que: *“Para*

³ Casación N° 1800-96/LA LIBERTAD, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 28 de mayo de 1998, páginas 1191-1192.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

hacer viable la citada causal, es preciso que entre la norma inaplicada y la base fáctica de la sentencia de mérito exista identidad, la cual a su vez supone adecuar ésta a la hipótesis contenida en la norma invocada⁴.

3.1. Para fundamentar adecuadamente la denuncia por infracción normativa de una norma de derecho por inaplicación, la parte recurrente está obligada a individualizar la norma que estima inaplicada, así como sustentar jurídicamente el motivo de aplicación de ella y expresar cómo la infracción normativa ha tenido injerencia en el fallo emitido. Tales parámetros no se ven satisfechos en el caso concreto, pues conforme a las argumentaciones glosadas en el recurso de su propósito, si bien la casante señala la disposición infraccionada -*artículo 194° del Código Procesal Civil*-, no expone razones que desarrollen con suficiencia la infracción planteada, habiéndose limitado a precisar cuál debió ser -*a su juicio*- el comportamiento que correspondía asumir a la judicatura, esto es, que si los jueces de instancia no tenían la suficiente información para emitir una sentencia fundada en derecho, pudieron hacer uso de un medio probatorio de oficio, como solicitar al Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación exhiba todo el legajo administrativo del crédito hipotecario otorgado a los demandados, así como solicitar a la Municipalidad Provincial de Huancayo remita los convenios de cesión en uso del terreno en controversia, con lo que -*a su decir*- hubiese quedado demostrado que se trataba de un bien del Estado. En tales términos, la causal bajo examen carece de la consistencia debida.

3.2. En efecto, no debemos perder de vista, de modo referencial, que conforme a las reglas establecidas en la Casación N° 1242-2017-Lima Este -X Pleno Casatorio Civil-, que constituyen precedente judicial, el enunciado legal contemplado en el artículo 194° del Código Procesal Civil es un poder probatorio que se le confiere al Juez con carácter excepcional, y no una obligación (primera regla), que se encuentra sujeto a limitaciones, como el de ser excepcional, pertinente, motivado en su ejercicio, dar lugar al contradictorio, no suplir a las partes y darse en una sola ocasión (tercera

⁴ Casación N° 278-2000/AREQUIPA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26 de mayo de 2000, página 5422.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

regla), estableciéndose que ello parte de una insuficiencia probatoria que impide al juzgador formarse convicción y que puede ser remediada a través de un mayor despliegue de la actividad probatoria, en el que esencialmente cobra protagonismo el juzgador, dado que, atendiendo a la ideología publicista que inspira el Código Procesal Civil, el artículo denunciado es una suerte de cooperación con la iniciativa probatoria de los sujetos procesales y en tanto los medios probatorios ofrecidos por éstos no alcancen para formar adecuada convicción. Tales presupuestos no se advierten en el caso concreto, desde que los órganos de instancia no han glosado razones para hacer uso de dicha prerrogativa y justificar una ampliación de la actividad probatoria y, en esa perspectiva, este extremo del recurso es **infundado**.

Evaluación de las causales casatorias de naturaleza material

CUARTO.- Habiéndose desestimado la infracción de orden procesal, corresponde efectuar el análisis de las causales casatorias de naturaleza material, es decir, las señaladas en los **acápites a) y c), numeral 2, punto 1** de la presente sentencia **-Infracción normativa por inaplicación del artículo 2014° del Código Civil e infracción normativa del artículo 73° de la Constitución Política y artículo 2°; numeral 2.2., del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA .**

4.1. Al respecto, el artículo 2014° del Código Civil establece lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.

4.2. Este principio puede definirse como aquel en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

en la adquisición que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, sin que ello pueda afectar, en principio, las mutaciones jurídicas que puedan producirse, mientras haya actuado de buena fe.

4.3. El Tribunal Constitucional⁵ ha establecido que, a efectos de tutelar al tercero de buena fe pública registral, es necesario que aquel haya: (i) realizado una adquisición a título oneroso; (ii) revisado los asientos registrales y títulos archivados que sustenten su transferencia; (iii) desconocido la inexactitud del registro; (iv) inscrito su titularidad en los Registros Públicos; y, (v) actuado de buena fe desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción.

4.4. La buena fe, a la que hace referencia el citado artículo 2014° del Código Civil, en algunas ocasiones impone una conducta activa, por parte de aquel que pretende alegarla, en atención a las circunstancias concretas de cada caso particular. La pasividad del adquirente o titular de un derecho real (como, en este caso, la hipoteca), en determinadas situaciones impedirá que resulte protegido. Así, en el asunto concreto, al acreedor hipotecario -que participó en la afectación de un bien que no pertenecía en su integridad a los constituyentes de la hipoteca- podía exigírsele en la controversia específica surgida *una cierta diligencia más allá de la buena fe que se presume*⁶, consistente en la revisión de la realidad registral y/o extraregistral, ello porque el bien en conflicto se ha sostenido entregado -sin negativa concreta al respecto- para un propósito social, como lo es la construcción, administración, operación y mantenimiento del futuro relleno sanitario de la ciudad de Huancayo, según Convenios de Cooperación Institucional que corren de fojas veintiocho a treinta y siete del expediente principal, extendiéndose a la realidad posesoria, al tratarse de un **área destinada al anotado fin público**, de relevancia para el medio ambiente y salubridad pública, que permite asumir su conocimiento por aquellos que se verán beneficiados directa o indirectamente con el proyecto planteado, específicamente ciudadanos y habitantes de la

⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC, de fecha 30 de junio de 2020.

⁶ García y Arata, La prescripción adquisitiva contra tábulas versus la protección al tercero registral. Temis, Revista de Derecho, año 2011, página 148.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

ciudad de Huancayo. Además, en circunstancias especiales como la anotada el carácter activo de la buena fe pública registral se manifiesta en la importancia de la publicidad posesoria, frente a la cual la publicidad registral puede ceder, aun cuando no se trata de un acto de transferencia dominial, toda vez que esta existe para dar notoriedad a un hecho jurídico determinado y que, reiteramos, en el asunto concreto posee innegable repercusión social. *Así, no puede existir buena fe cuando nos encontraremos ante una publicidad registral defectuosa o inexacta con la información posesoria, plenamente accesible al adquirente*⁷.

4.5. En el caso de autos, ha quedado acreditado que mediante Escritura Pública de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y nueve⁸, aclarada por Escritura Pública del tres de junio de dos mil dos⁹, la demandante Empresa de Electricidad del Perú - Electroperú Sociedad Anónima, adquirió de Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez el derecho de propiedad de 3.0572 hectáreas del bien inmueble denominado “Predio Quinta Santa Teresa”, lote G, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, motivo por el cual el juzgado de primera instancia **declaró la nulidad del contrato de compraventa de** fecha catorce de junio de dos mil doce y Escritura Pública que lo contiene, celebrado entre los mencionados vendedores Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez con Karen Lisset Lazo Canchumanya, desde que en virtud de aquella enajenación (la efectuada a favor de la accionante Empresa de Electricidad del Perú-Electroperú Sociedad Anónima) sólo podían transferir un área de 2.2951 hectáreas, y no las 5.3523 hectáreas materia de éste contrato, extremo que no ha sido impugnado por las partes en conflicto, adquiriendo la calidad de cosa juzgada.

4.6. Teniendo en cuenta lo glosado precedentemente, tenemos que a la fecha en que se celebró la Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria

⁷ Torres Maldonado, Marco. La Diligencia Activa en la protección del tercero de buena fe pública registral. Gaceta Civil & Procesal Civil N° 104, Febrero 2022.

⁸ Obrante a fojas 69 del Expediente Principal.

⁹ Obrante a fojas 78 del Expediente principal.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

(diez de diciembre de dos mil ocho)¹⁰, otorgada por Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, los primeros ya no eran propietarios de parte del inmueble de su propósito (3.0572 hectáreas), al haber sido vendido a favor de la Empresa de Electricidad del Perú-Petroperú Sociedad Anónima, por lo que dicho acto jurídico en tal extremo no cumple con el requisito de validez previsto en el artículo 1099°, numeral 1, del Código Civil¹¹, **en tanto se afectó la parte de un bien inmueble que no pertenecía a los constituyentes, lo que ha quedado fuera de toda duda en el caso particular, incurriendo el acto jurídico cuestionado, cuando menos en la anotada parte cuya propiedad legalmente no correspondía a los otorgantes de la garantía real, en la causal de nulidad prevista en el numeral 8 del artículo 219° del Código Civil.**

Buena Fe

4.7. Así, el acreedor hipotecario (Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación) no se encontraba protegido, en el caso concreto, por el artículo 2014° del Código Civil, pues actuando con la diligencia mínima necesaria, en virtud a la particular situación ya anotada de cuidado de la salubridad pública a través de un proyecto que involucró a la Municipalidad local, y siguiendo los medios ordinarios de investigación de titularidad de los constituyentes y la verosimilitud de una realidad objetiva en relación a la posesión y/o uso del bien, pudo verificar que la demandante, Empresa de Electricidad del Perú - Electro Perú Sociedad Anónima, se encontraba en posesión (mediata o inmediata) de parte del inmueble materia de hipoteca (3.0572 hectáreas), posesión que se corrobora con el Convenio de Cooperación Institucional N° 100362 de fecha cinco de julio de dos mil uno, celebrado entre la actora y la Municipalidad Provincial de Huancayo¹², en donde se señaló lo siguiente:

“SEGUNDO: OBJETO

¹⁰ Obrante a fojas 04 del Expediente Principal.

¹¹ **Requisitos de validez de hipoteca**

Artículo 1099.- Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.

2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

¹² Obrante a fojas 45 del Expediente Principal.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN

Mediante el presente Convenio Específico N° 2, ELEC TROPERU entrega en calidad de Cesión de Uso a la Municipalidad Provincial de Huancayo el terreno de 104,400.00 m², incluidas sus edificaciones y obras complementarias descritas en el acta de recepción de obra de fecha 02 de febrero del 2001 que forma parte del presente Convenio, ubicado en la Quinta Santa Teresa, perteneciente a la Comunidad de Pacha, Distrito del Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, el mismo que estará destinado para el funcionamiento del Relleno Sanitario Metropolitano de Huancayo.

TERCERO: RECEPCIÓN DE LA OBRA

La obra ‘Construcción del Relleno Sanitario Metropolitano’ de Huancayo se inició el 23-10-00 y se ha recepcionado por la Municipalidad Provincial de Huancayo el 02-02-01”.

4.8. Asimismo, abonan a lo razonado las demás causales materiales declaradas procedentes (artículo 73° de la Constitución Política del Estado¹³ y artículo 2°, numeral 2.2., del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹⁴), desde que ratifican la condición de bien de dominio público del inmueble materia de controversia, adquirido por la demandante, y su entrega a la Municipalidad Provincial de Huancayo para una finalidad social, sanitaria y ambientalmente relevantes, lo que no puede ser soslayado en este caso particular, por las precitadas particularidades que rodean a la controversia puesta a consideración del órgano jurisdiccional.

4.9. En la línea de razonamiento desarrollada precedentemente, tenemos que al haberse constatado, en el caso concreto, la infracción normativa del artículo

¹³ **Artículo 73°.-** Los bienes de dominio público son inalienable e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

¹⁴ **Artículo 2.- De los términos**

(...)

2.2.- *Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:*

a) *Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

2014° del Código Civil, artículo 73° de la Constitución Política del Estado y artículo 2°, numeral 2.2., del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, corresponde declarar **fundado el recurso de casación**, y en virtud a lo previsto en el artículo 396° del Código Procesal Civil, **actuando en sede de instancia**, revocar la sentencia apelada que declara infundada la demanda en el extremo impugnado y, reformándola, declarar fundada en parte la demanda, anulando la garantía hipotecaria cuestionada de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y Escritura Pública aclaratoria, sólo en cuanto alcanza a la porción del inmueble adquirido por la parte demandante.

QUINTO.- Finalmente, cabe puntualizar lo siguiente: **i)** solo corresponde, como se ha adelantado, **declarar la nulidad del contrato de hipoteca** en cuanto comprende el inmueble adquirido con anterioridad por la parte demandante, esto es, respecto de 3.0572 hectáreas del inmueble denominado como Predio Quinta Santa Teresa, Lote G, El Tambo, Huancayo, Junín (con una extensión total de 5.3523 hectáreas), debiendo subsistir el gravamen en el área restante, a efectos de garantizar el derecho de crédito de la acreedora hipotecaria y su eventual recuperación en lo que sí corresponde a la titularidad de los constituyentes de la hipoteca, desde que ese extremo no refleja el cumplimiento de validez que informa el inciso 1 del artículo 1099° del Código Civil; **ii)** la extensión e indivisibilidad de la hipoteca a que hacen referencia los artículos 1101° y 1102° del Código Civil, es examinada en este caso particular de modo sistemático con el denunciado artículo 2014° del mismo cuerpo legal, de donde resulta (para alcanzar el fin del que la doctrina todavía reconoce al recurso extraordinario, según el cual la casación debe procurar buscar la solución más adecuada y justa para el caso en concreto) que la hipoteca se extiende y subsiste por entero en relación a la parte de bien inmueble de la que sí eran propietarios los constituyentes de la garantía real, y no sobre aquella parte que no era de su propiedad, buscando un justo medio entre tres situaciones fáctico/jurídicas que confluyen al caso particular: el derecho de propiedad de la accionante, la diligencia y buena fe en la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

celebración de los contratos que involucran bienes destinados al servicio público, y el derecho a mantener una garantía por parte de una acreedora hipotecaria; y, **iii)** el criterio aquí adoptado surge a partir de los hechos especiales que revela el caso concreto, que -como se ha precisado- involucra a un área de terreno que ha sido destinada a un importante servicio público (operación y mantenimiento del relleno sanitario metropolitano de la Provincia de Huancayo), por lo que el mismo criterio no puede entenderse general para otros casos distintos al aquí resuelto que involucren a entidades crediticias, sin perjuicio de que éstas puedan, según su propio interés y sólo de modo enunciativo, dictar si lo consideran pertinente medidas que aseguren la transparencia y realidad de los actos que celebren.

III.- DECISIÓN:

Por tales fundamentos y de acuerdo a lo regulado además por el artículo 395° del acotado Código Procesal Civil, **RESOLVIERON:**

PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO en parte el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, Empresa de Electricidad del Perú - Electroperú Sociedad Anónima.

SEGUNDO.- CASAR la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiséis de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, corriente de fojas quinientos cincuenta y ocho a quinientos sesenta y tres del expediente principal, dictada por la Sala Civil Permanente de la Provincia de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín y **actuando en sede de instancia, REVOCAR la sentencia apelada** expedida mediante resolución número quince de fecha veintidós de enero de dos mil quince, obrante de fojas trescientos noventa y cuatro a cuatrocientos diez del mismo expediente, **en el extremo impugnado que declaró infundada la demanda** respecto a la pretensión de nulidad de la garantía hipotecaria contenida en la Escritura Pública de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y Escritura Pública aclaratoria del diecisiete de diciembre del mismo año, celebrada entre



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 2436-2021
JUNÍN**

Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, y, **reformándola, se declara fundada en parte la demanda en dicho extremo**, y, en consecuencia, **nula** la garantía hipotecaria de fecha diez de diciembre de dos mil ocho y Escritura Pública aclaratoria del diecisiete de diciembre del indicado año, celebrada entre Esmeralda Irma Poma Zorrilla y Holmes Coz Núñez a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en Liquidación, sólo en cuanto alcanza a la porción del inmueble adquirido por la parte demandante, esto es, respecto de 3.0572 hectáreas del inmueble denominado como Predio Quinta Santa Teresa, Lote G, El Tambo, Huancayo, Junín (con una extensión total de 5.3523 hectáreas), según los linderos y medidas perimétricas que se consignan en la Escritura Pública de Modificación y Aclaración del Contrato de Independización y Compraventa de Inmueble de fecha tres de julio de dos mil dos, debiendo subsistir el gravamen en el área restante, oficiándose en ejecución de sentencia a la Zona Registral VIII-Sede Huancayo para la inscripción de esta decisión en el Asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 11059670 de los Registros Públicos de esa ciudad.

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente resolución en el diario oficial “*El Peruano*”, conforme a ley; en los seguidos por la demandante, *Empresa de Electricidad del Perú - Electroperú Sociedad Anónima*, con los demandados, *Holmes Coz Núñez y otros*, sobre *nulidad de acto jurídico*; y los devolvieron. ***Interviene como ponente el señor Juez Supremo Yaya Zumaeta.***

S.S.

QUISPE SALSAVILCA

YAYA ZUMAETA

CÁRDENAS SALCEDO

YALÁN LEAL

BUSTAMANTE ZEGARRA

Uyz/ahv