



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



EXPEDIENTE : N° 00046 - 2018
DEMANDANTE : GIANPIERRE HANS CABRERA RUIZ
DEMANDADOS : MARCO ANTONIO ASCOY CAPRISTAN Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTICINCO.

Trujillo, 14 de diciembre del año 2022.

VISTOS, tras la vista de la causa en audiencia virtual, desarrollada bajo las pautas establecidas por la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, con los expediente acompañados: Carpeta Fiscal N° 392-2018 (en tomos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX), oído el informe oral, efectuada la votación correspondiente, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Mariano Benjamín Salazar Lizárraga (Presidente), Carlos Cruz Lezcano y Juan Virgilio Chunga Bernal, expiden la presente sentencia de vista:

I. ASUNTO.

Apelación de la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número veintiuno, de fecha 17 de agosto del año 2022, expedida por el señor Juez del Juzgado Civil de Paiján, en el extremo que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Gianpierre Hans Cabrera Ruiz, en representación de Fanny Esther Ruiz Estraver, contra Marco Antonio Ascoy Capristán, Luis Miguel Barraza Arbulú, Empresa TAL S.A, Banco Interamericanos de Finanzas, sobre nulidad de acto jurídico; en consecuencia, (1.3) nulo el acto jurídico de compra venta celebrado entre Luis Miguel Barraza Arbulú y la Empresa TAL Sociedad Anónima – TAL SA -, contenido en la escritura pública N° 1254, de fecha 11 de junio del año 2008.

II. EL RECURSO DE APELACION Y SUS AGRAVIOS.

Apela la apoderada de TAL S.A, solicitando la revocación de la sentencia, alegando: **(i)** su representada no ha tenido forma de conocer que las transferencias precedentes presentaran algún vicio en su celebración; por el

contrario, su adquisición ha estado sustentada en la información que brinda el registro público; **(ii)** las declaraciones del señor Luis Miguel Barraza Arbulú (su inmediato transferente), en sede fiscal, no hacen más que evidenciar que al momento de la transferencia del bien a su favor no conocía de las irregularidades o vicios; **(iii)** el derecho de su representada se encuentra protegido por la buena fe registral que contempla el artículo 2014 del Código Civil. Agravios que se analizarán de manera conjunta.

III. FUNDAMENTOS DE LA SALA.

- 3.1.** En principio, viene al caso puntualizar que, en nuestro sistema procesal, en materia recursiva, cobra plena vigencia el brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*, que se traduce en la idea según la cual el órgano judicial *ad quem* (la instancia de revisión) que conoce la apelación *sólo* incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso¹. Brocardo cuyo sentido se encuentra incorporado en los artículos 364 y 370 del Código Procesal Civil y que trasunta el principio de *congruencia recursiva*.

La Doctrina ha graficado este principio al sostener que "(...) *los errores cometidos por el juzgador durante el proceso, ya sean de actividad o de juzgamiento, se purgan si no son atacados en tiempo idóneo. Ello demuestra la esencia dispositiva de la figura analizada, ya que en el juicio civil tanto la interposición de estos medios como la fundamentación de los mismos, está a cargo exclusivamente de las partes, salvo muy raras excepciones; quedándole prohibido al órgano jurisdiccional actuar de oficio en lo que a dichos menesteres respecta*"².

De tal suerte que el pronunciamiento de esta instancia se limitará principalmente a los artículos o extremos propuestos en el escrito impugnatorio, y debidamente glosados en la parte expositiva [item II precedente], que son los que tienen directa relación con los fundamentos de la resolución apelada.

¹ SOLE, J (1998). *El recurso de apelación*. Revista Peruana de Derecho Procesal. Tomo II. Pág. 581.

² HITTERS, J (2004). *Técnica de los Recursos Ordinarios*. La Plata, Argentina: Librería Editora Platense. Pág. 53.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



3.2. Tal como se advierte de la demanda interpuesta por el señor Gianpierre Hans Cabrera Ruiz, quien interviene en representación de Fanny Esther Ruiz Estraver, se postularon las siguientes pretensiones: **[1]** nulidad del acto jurídico de compra venta, contenido en el Formulario Registral de fecha 14 de marzo del año 2000, inscrito el 05 de junio del año 2008, celebrado por Fanny Esther Ruiz Estraver, en calidad de vendedora, y el señor Marco Antonio Ascoy Capristán, en calidad de comprador, en relación al bien inmueble ubicado en el Fundo Mocan, Parcela 208, Unidad Catastral N° 208, inscrito en la Partida Electrónica N° 04038090 de los Registros Públicos de La Libertad. **[2]** Nulidad del acto jurídico de compra venta celebrado por Marco Antonio Ascoy Capristán, en calidad de vendedor, y Luis Miguel Barraza Arbulú, en calidad de comprador, contenido en la escritura pública de fecha 20 de junio del año 2008, inscrito el 24 de junio del 2008, en relación al mismo inmueble. **[3]** Nulidad del acto jurídico de compra venta celebrado por Luis Miguel Barraza Arbulú con la empresa TAL S.A., contenido en la escritura pública N° 1254, de fecha 11 de julio del año 2008, inscrito el 25 de julio del 2008, también en relación al mismo inmueble. **[4]** Nulidad del asiento registral de inscripción de hipoteca, celebrada por TAL S.A., a favor del Banco Interamericano de Finanzas. **[5]** Se declare la nulidad de los respectivos asientos registrales. En todos los casos se invoca las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y ser contrarios a las normas de orden público y las buenas costumbres; que son los supuestos contemplados en el artículo 219, incisos 1°, 4° y 8° del Código Civil.

Como hechos esenciales de la demanda se señala: **(i)** señor Marco Antonio Ascoy Capristán falsificó la firma de la señora Fanny Esther Ruiz Estraver en el formulario registral de fecha 14 de marzo del año 2000, por ende, la supuesta vendedora no expresó su voluntad; razón por la cual ha sido sentenciado por el delito de falsificación de documentos (Expediente N° 455-2016); **(ii)** Luis Miguel Barraza Arbulú ha conocido de la ilicitud con que actuaba Marco Antonio Ascoy Capristán; **(iii)** Luis Miguel Barraza Arbulú tiene relación de dependencia con TALSA, por ende, no puede alcanzar a esta última la protección de la buena fe registral a que se refiere el artículo 2014 del Código Civil.

- 3.3.** La sentencia de primera instancia ha declarado nulos los actos jurídicos [1], [2] y [3], sobre la base de los siguientes hechos puntuales: **(i)** En la sentencia de conformidad (Expediente N° 455-2016), seguido contra Alfonso José Guillermo Chávez y otros, en agravio de Luis Alfonso Florián Cáceres y otros, por el delito de uso de documento público falso [folios 409 a 423], el señor Marco Antonio Ascoy Capristán aceptó su responsabilidad penal, razón por la cual fue condenado por el delito de uso de documento público falso; **(ii)** el Formulario registral de fecha 14 de marzo del año 2000, fue objeto de pericia grafotécnica que concluyó que el documento es falso (se falsificó la firma de la señora Ruiz Estraver), no obstante, en virtud de él el señor Ascoy logró inscribir la traslación de dominio en el asiento C0001 de la partida Electrónica N° 040038090, el 05 de junio del 2008; **(iii)** la aludida falsificación de firma configura el supuesto de falta de manifestación de voluntad, a tenor de lo previsto por el artículo 219, inciso 1°, del Código Civil; **(iv)** con respecto a la cadena de transferencias, en relación a los actos jurídicos [2] y [3], la proximidad de las fechas revelan su ilicitud; sobre todo porque en el referido proceso penal también se investigó la falsedad documental por la transferencia fraudulenta de otras parcelas, donde también interviene Marco Antonio Ascoy Capristán, además de Luis Miguel Barraza Arbulú, refleja un *modus operandi*, de tal manera que, se concluye, Barraza Arbulú no actuó con la diligencia debida, pues, en sede fiscal declara que, cuando estaba a punto de adquirir la parcela 190, se dio cuenta de irregularidades, no obstante no es razonable admitir que no se haya dado cuenta de las irregularidades en la adquisición de la parcela sub litis, que fue adquirida con el mismo *modus operandi*; **(v)** respecto a la buena fe alegada por TAL S.A., no se admite por la misma razón de la proximidad de las fechas en las adquisiciones: Ascoy Capristán inscribe el 05 de junio del 2008; el 20 de junio del 2008 transfiere a Barraza Arbulú, quien inscribe el 23 de junio; luego, Barraza Arbulú vende a TAL S.A., el 11 de julio del 2008, el inscribe el 21 de julio del mismo año; lo cual revela que no actuó con diligencia; además, se ha acreditado que el demandado Barraza Arbulú fue su dependiente, conforme al contrato de mandato, de fecha 15 de enero de 2008 [folios 430 a 434 de la carpeta fiscal acompañada [Tomo II]; por ende la invocada condición de tercero registral no se ha acreditado; **(vi)** si la señora Ruiz Estraver nunca transfirió el predio, al haberse falsificado su

firma, Ascoy Capristán nunca adquirió (válidamente) la propiedad del bien sub litis; por lo que, al celebrar el acto jurídico de fecha 20 de junio de 2008, en favor de Barraza Arbulú, no se produce efecto jurídico de transferencia, pues, nadie puede transferir lo que no tiene o transferir más derecho que el que tiene; por tales razones, son nulos también los actos jurídicos [2] y [3], en favor de Barraza Arbulú y TAL S.A.; configurándose los supuestos de nulidad demandados; estimándose igualmente las pretensiones sobre cancelación de los respectivos asientos registrales.

- 3.4.** En tanto en el recurso de apelación de la apoderada de TAL S.A., sólo se cuestiona el acto jurídico [3], celebrado por Barraza Arbulú con dicha empresa, bajo la alegación de la buena fe en su celebración, nos centraremos en el análisis de sus agravios. Así, la referida apoderada alega: *(i) su representada no ha tenido forma de conocer que las transferencias precedentes presentaran algún vicio en su celebración; por el contrario, su adquisición ha estado sustentada en la información que brinda el registro público.*

3.4.1.- Tal como se ha desarrollado en la sentencia de primera instancia, hay dos elementos que operan como indicios y revelan que TAL S.A., a través de sus representantes, ha estado en posibilidad objetiva de conocer la irregularidad o los vicios de las anteriores transferencias, esto es, los actos jurídicos [1] y [2]. En primer lugar, la proximidad de las fechas de las transferencias: Ascoy Capristán inscribe el 05 de junio del 2008; el 20 de junio del 2008 transfiere a Barraza Arbulú, quien inscribe el 23 de junio; luego, Barraza Arbulú vende a TAL S.A., el 11 de julio del 2008, el inscribe el 21 de julio del mismo año. Si bien no hay norma que prohíba la inmediatez en las transferencias, este dato debe ser analizado con otro: el hecho objetivo que Barraza Arbulú ha sido dependiente de TAL S.A., según el contrato de mandato sin representación a título gratuito, celebrado con firmas certificadas notarialmente el 15 de enero del 2008, por medio del cual el primero se comprometía a *"(...) realizar los actos jurídicos que sean necesarios a fin de adquirir terrenos agrícolas en el Sector denominado Fundo Mocan, La Arenita, Valle Chicama, Distrito de Paján, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad, a título de mandato (...)."* [folios 430

a 433 del Tomo II de la Carpeta Fiscal acompañada]; lo cual revela que, dada esa relación contractual con su inmediato transferente, ha estado en posibilidad objetiva de advertir lo que este mismo reconoce haber advertido con motivo de la adquisición de la Parcela 190, donde admite que advirtió irregularidades en la forma de adquirir terrenos.

3.4.2.- No es razonable fiarnos sólo de la información del registro, cuando de los datos objetivos surgidos en un proceso de índole penal surge que uno de los partícipes en la cadena ilícita de transferencias ha como involucrado a la persona con la que ha celebrado negocios jurídicos. Para este Colegiado, esos dos datos: proximidad en las fechas de transferencias y relación contractual con el inmediato transferente, son *indicios*³ que permiten concluir en un hecho que no tiene prueba directa, pero, cuya derivación es razonable: TAL S.A., ha estado en posibilidad objetiva de conocer los vicios en la cadena de transferencias, de tal manera que su adquisición resulta igualmente viciada de ilicitud, en el marco de lo previsto por el artículo 219, inciso 4º, del Código Civil. Entendemos como *ilícito* aquel acto jurídico cuya causa, en su aspecto subjetivo sea ilícita, por contravenir las normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres⁴. Razones por las cuales se desestima este agravio.

3.5. También alega la apelante: *(ii) las declaraciones del señor Luis Miguel Barraza Arbulú (su inmediato transferente), en sede fiscal, no hacen más que evidenciar que al momento de la transferencia del bien a su favor no conocía de las irregularidades o vicios.*

3.5.1.- Conforme se ha destacado en la sentencia apelada (considerando 5.9), el señor Luis Miguel Barraza Arbulú no actuó con la diligencia debida, pues, en la sentencia de conformidad en el expediente penal [folios 410], se advierte que éste declara en sede Fiscal que cuando estaba a punto de adquirir la parcela 190 se dio cuenta de las irregularidades de adquirir terrenos, señalando: "(...) Luego de haber realizado su actividad delictiva, el

³ Asumimos como *indicio*, cualquier cosa, circunstancia o comportamiento que el juez considere significativo en la medida en que de él puedan derivarse conclusiones relativas al hecho a probar (Taruffo). Citado por ZAVALETA RODRIGUEZ, Róger E. Razonamiento probatorio a partir de indicios. En. Revista Derecho & Sociedad. N° 50. Año 2018. Pág. 201.

⁴ TABOADA CORDOVA, Lizardo. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Grijley. Año 2002.Op Cit. Pág. 339.

acusado trató de vender el Lote 190, a Luis Miguel Barraza Arbulú, quien era testaferro de la empresa TAL S.A., pero dicha persona al darse cuenta de las irregularidades de esta forma de adquirir terrenos, no compró el inmueble, conforme es de verse de las declaraciones en sede Fiscal de Luis Miguel Barraza Arbulú (...)."

3.5.2.- Es claro entonces que, contrariamente a lo alegado en este extremo, Barraza Arbulú sí advirtió irregularidades en la forma de adquirir terrenos, esto es, tenía conocimiento del *modus operandi* con que se actuaba; y, puesto que este último transfirió el bien sub litis a TAL S.A., y ha tenido con ella vínculo contractual de mandato sin representación a título gratuito, es ostensible que esta última también ha estado en posibilidad objetiva de conocer dichas irregularidades. Razón por la cual se desestima este agravio.

3.6. Luego, alega la apelante: *(iii) el derecho de su representada se encuentra protegido por la buena fe registral que contempla el artículo 2014 del Código Civil.*

3.6.1.- Un principio transversal del derecho civil es el de la *buena fe* en los actos de la vida de relación y en los negocios y, si bien es un concepto jurídico indeterminado que hay que llenar de contenido en cada caso concreto, de manera general, puede afirmarse que consiste en *la convicción de actuar conforme a Derecho*. De este modo, se entiende que actuaría de buena fe quien, pese a hacerlo incorrectamente, lo hace sin conciencia de tal irregularidad, determinado por elementos de juicio que verosíblemente pudieron haberle convencido de que su actuación era correcta. Pero, obviamente, la buena fe no equivale a displicencia ni a confianza excesiva, sino que supone la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el Derecho, pero no es un principio dogmático ni producto de una creencia intuitiva, pues la creencia generadora del convencimiento del sujeto debe estar basada en elementos exteriores que le proporcionen la información suficiente para creer⁵.

⁵ CASTILLO FREYRE, Mario, SABROSO MINAYA, Rita. La Teoría de los actos propios. Palestra. Año 2006. Pág. 71 y 72.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



3.6.2.- El Artículo 2014 del Código Civil señala en su segundo párrafo que *"La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"*⁶, norma que resulta aplicable al caso por cuanto, como ya se ha indicado, hay por lo menos dos hechos concretos que ponen de manifiesto que el representante legal de TAL S.A., al celebrar el [3] acto jurídico en cuestión no actuó con la diligencia ordinaria, pues, el registro permitía advertir la proximidad de las fechas de adquisición y transferencia; y, su inmediato transferente, el señor Barraza Arbulú, tenía vínculo contractual de mandato con dicha empresa; en consecuencia, ha estado en posibilidad objetiva de advertir irregularidades en las transferencias, conforme lo reconoce el mismo señor Barraza.

3.6.3.- Puntualizamos que partimos desde una concepción según la cual buena fe no sólo significa – requiere – el desconocimiento total de la inexactitud registral sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud, puesto que, el registro sólo puede otorgar una relativa seguridad y nada ni nadie puede avanzar más que eso; así lo entiende, por lo demás, la Doctrina autorizada sobre el tema: *"El registro es un instrumento técnico cuya eficacia está definida por sus propios presupuestos técnicos, y que desde sus principios debe también tomar conciencia de sus limitaciones. La fascinación ante la eficacia del registro como fuente de riqueza y desarrollo económico no nos debe hacer olvidar una idea que ha de ser fundamental y directriz del estudio del derecho inmobiliario registral: el registro no crea la propiedad, ni siquiera la define, sino que el registro es un mero instrumento para identificar, proteger y servir la propiedad, a la que presta certeza; pero certeza limitada ontológicamente por el problema de los orígenes: el registro resuelve en cierta medida el problema de la incerteza del título, pero no el de la incerteza de la causa y el objeto de la propiedad, y no resuelve tampoco el problema del carácter corrosivo del transcurso del tiempo (...). Entiendo desde esta perspectiva que el Registro está definido por dos límites estructurales ontológicos: de una parte, el hombre es anterior a la organización que le sirve (y la propiedad como realidad del hombre es*

⁶ Aquí se está aludiendo, efectivamente, a la buena fe subjetiva entendida como el estado de "ignorancia" ("desconocimiento de la inexactitud del registro") de que el propio actuar resulta antijurídico. Cfr., al respecto, Martha Lucía NEME VILLARREAL, "Buena fe objetiva y buena fe subjetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos"; en, Revista de derecho privado de la Universidad Externado de Colombia, N° 17, 2009, pp. 48 y ss.

anterior a su publicidad registral); de otra parte, la eficacia de la publicidad está determinada por sus presupuestos y medios técnicos”⁷.

3.6.4.- La posibilidad de reconocer buena fe en el actuar de TAL S.A., es aún más remota si se tiene en cuenta que su adquisición, al formar parte de una cadena de adquisiciones ilícitas, estrictamente se originaron en un acto delictuoso: la falsificación del Formulario Registral de fecha de fecha 14 de marzo del año 2000, y de la firma de la señora Fanny Esther Ruiz Estraver, de tal manera que, un acto que nace ilícito no puede recibir tutela del órgano jurisdiccional frente a la sola invocación de la buena fe registral que hoy se alega; sobre todo porque, en las circunstancias en que se ha producido la adquisición de TAL S.A., formando parte de una cadena de transferencias ilícitas, no es posible admitir que la señora Ruiz quede despojada de su propiedad por la anteposición mecánica de un principio de publicidad registral que, como se ha indicado, en cada caso debe merecer una visión efectivamente tuitiva respecto del derecho de terceros [función esencial], apreciando todo el contexto en que se produce la adquisición de quien invoca la aplicación de este principio. Por estas razones, este Colegiado descarta la posibilidad de estimar que TAL S.A., haya actuado con buena fe y que la misma sea digna de tutela. Razones por las cuales se desestima también este agravio.

3.7. Por todas estas razones, debe confirmarse la sentencia de primera instancia, en los extremos apelados que, sobre la base de una adecuada reconstrucción de los hechos del caso, ha estimado la demanda en relación al tercer acto jurídico; disponiéndose la cancelación de sus respectivos asientos registrales.

IV. DECISIÓN:

En consecuencia, los Jueces Superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **RESOLVEMOS:**

⁷ José A. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, Derecho inmobiliario registral, 3ª edición, Jurista, Lima, 2010, pp. 179-180



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número veintiuno, de fecha 17 de agosto del año 2022, expedida por el señor Juez del Juzgado Civil de Paiján, en el extremo que declara FUNDADA en parte la demanda interpuesta por Gianpierre Hans Cabrera Ruiz, en representación de Fanny Esther Ruiz Estraver, contra Marco Antonio Ascoy Capristán, Luis Miguel Barraza Arbulú, Empresa TALSA, Banco Interamericanos de Finanzas, sobre nulidad de acto jurídico; en consecuencia, (1.3) nulo el acto jurídico de compra venta celebrado entre Luis Miguel Barraza Arbulú y la Empresa TAL Sociedad Anónima - TAL SA -, respecto del predio rústico ubicado en el Fundo Mocan Parcela 208, U.C. 208 del cercado del Distrito de Paiján, inscrito en la Partida N° 04038090; y declara la nulidad de la escritura pública que lo contiene, N° 1254, de fecha 11 de junio del año 2008; y dispone la cancelación del respectivo asiento registral; con costas y costos.

Regístrese, notifíquese y procédase por Secretaría de conformidad con lo previsto por el artículo 383 del Código Procesal Civil. Juez Superior Ponente Carlos Cruz Lezcano.

S.S.

SALAZAR LIZARRAGA

CRUZ LEZCANO

CHUNGA BERNAL