



SENTENCIA DE VISTA
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE : 00811-2019-0-1401-JR-CI-03
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA
DEMANDADO : QUISPE VILCHEZ, CARMEN ROSA SUC D VILCHEZ FRANCO
QUISPE VILCHES, JAMY ROSA SUC D VILCHEZ FRANCO
QUISPE VILCHES, NELLY MARIA SUC DE D VILCHEZ FRANCO
QUISPE VILCHEZ, GRACIELA ISABEL SUC D VILCHEZ FRANCO
DEMANDANTE : MUÑOZ APARCANA, JORGE LUIS

RESOLUCIÓN Nro. 37

Ica, doce de julio del dos mil veinte y dos.

VISTOS: Observándose las formalidades establecidas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, llevada a cabo la audiencia de vista de causa, oído los informes orales de los abogados, resuelto el pedido de abstención y reingresados los autos a despacho; e interviniendo como ponente la jueza *Jacqueline Chauca Peñaloza*; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: RESOLUCION MATERIA DE IMPUGNACIÓN.

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución n° 22 de fecha 31 de enero del 2022, en el externo que resolvió declarar fundada en parte la demanda interpuesta por JORGE LUIS MUÑOZ APARCANA, sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO, en contra de NELLY MARIA AUISPE VILCHEZ y otros, con lo demás que contiene.

SEGUNDO: FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

La demandada NELLY MARIA QUISPE VILCHEZ interpuso recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución n° 22 de fecha 30 de enero del 2022, solicitando sea revocada y reformándola sea declarada infundada o improcedente; o nula. Los fundamentos del recurso de apelación son los siguientes:

- 2.1. La sentencia vulneró el derecho a la motivación porque no se pronunció por la imposibilidad física ni jurídica ni la indeterminación del objeto. No expone como se vulneran las normas que interesan al orden público o buenos costumbres ni como el trámite notarial vulnera intereses o principios fundamentales del Estado o interés general de la comunidad. El trámite notarial cumplió con el procedimiento y requisitos exigidos por Ley n° 27333, emplazándose a los titulares registrales NICANOR ANCHANTE APARCANA y ZOILA DE LA CRUZ RAMOS, quienes no tienen sucesores.
- 2.2. Se valoró la escritura pública de fecha 26-7-1982 donde Nicomedes Anchante Zarate (hijo) fue considerado heredero, cuando ya había fallecido



en fecha 15-9-1943, Nicanor Anchante Aparcana murió el 2-3-1967 (padre) antes del hijo, lo cual acredita que se trata de un acto fraudulento. Miguel Víctor Chacaltana de la Cruz en 1982 inició contra Nicomedes Anchante Zarate (muerto el 15-9-1943) un proceso de División y partición, que según el juzgado fue de conocimiento de las demandadas sin precisar cuándo ni cómo tomaron conocimiento. Las fechas en la escritura pública no son correlativas por lo siguiente: Sentencia 18-7-1982, remate 13-3-1979, notificación de la sentencia 19-7-1978.

- 2.3. No se valoró el certificado negativo de inscripción de sucesión intestada ni de testamento de Nicanor Anchante Aparcana ni Zoila de la Cruz Ramos; ni la partida registral 02015556 donde se registra al predio, que acredita que son los únicos propietarios, y además, no se colige el tracto sucesivo, solo se afirma que era propietario desde la adjudicación en remate, pero no precisa como opero la tradición a su favor. No inscribieron el derecho de propiedad por los defectos insubsanables.

La escritura pública de fecha 26-7-1982 presentada en los procesos judiciales, no describe como opera en el tracto sucesivo, porque los titulares registrales del predio fueron Nicanor Anchante Aparcana y Zoila de la Cruz Ramos, y no los participantes del proceso de División y partición. La escritura pública referida es falsa, lo cual se debe declarar de oficio.

- 2.4. La escritura pública de traslación de dominio de fecha 26-7-1982 es falsa y fue valorado en: a) expediente n° 1634-2009 sobre Desalojo que fue declarado improcedente, b) expediente n° 1440-2007 sobre desalojo por falta de pago que fue declarado improcedente, c) expediente n° 549-2013 sobre Nulidad de acto jurídico que se dio por concluido, d) expediente n° 1112-2015 sobre nulidad de acto jurídico que fue declarado concluido, e) expediente n° 562-2014 sobre falsedad ideológica, pero nunca gano.
- 2.5. Se afirma que las demandadas fueron inquilinas, pero no lo acreditan; afirma que no cumplieron con el inciso 1 del artículo 505 del Código Procesal Civil porque no proporcionaron información real al notario lo cual es subjetivo y arbitrario, porque si precisaron los datos de los propietarios inscritos, pero no el dato de su fallecimiento porque la norma no lo exige, se le otorga un significado diferente a la norma. Nunca le reconocieron derecho de propiedad de Muñoz Tipian, porque su título es nulo.

Precisamos que del contenido del recurso de apelación, si bien en la parte de petitorio se consigna que apela contra la sentencia contenida en la resolución nº 22; de los fundamentos de hecho y derecho (errores) se verifica que solo cuestiona el extremo que declaró fundada la demanda, por cuanto lo demás de la sentencia no lo agravia, siendo este un presupuesto básico para la procedencia del recurso de apelación según artículo 364 del Código Procesal Civil, por lo que estando al principio de limitación, en esta decisión solo emitiremos pronunciamiento respecto de lo apelado.

TERCERO: PROBLEMA LÒGICO JURIDICO

Atendiendo a los fundamentos del recurso de apelación y contenido de la sentencia apelada, el problema lógico jurídico en el presente caso consiste en determinar si la



interpretación del inciso 1) del artículo 505 del Código Procesal Civil es correcta; si los demandantes son propietarios del predio sub litis y debieron ser notificados con el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial; y si los medios probatorios actuados fueron valorados en forma conjunta y con apreciación razonada; en especial la escritura pública de fecha 26-7-1982 o adolece de nulidad manifiesta que debe ser declarada de oficio.

CUARTO: FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR

4.1. JORGE LUIS MUÑOZ APARCANA, por derecho propio y en representación de la sucesión de quien fue en vida fue padre JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, interpuso demanda de Nulidad de la prescripción adquisitiva notarial del predio ubicado en la calle Junin nº 574 del cercado de Ica. Sustenta que no fueron notificados con el trámite notarial, no obstante que son propietarios, que los demandados no lo poseyeron a título de propietarios, sino en calidad de inquilinos; lo cual contraviene normas de orden público.

La sentencia apelada amparó la demanda, con el fundamento que siendo propietarios no fueron notificados con el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, omitiendo el requisito del artículo 505 inciso 1) del Código Procesal Civil y que los demandados no fueron poseedores como propietarios.

4.2. De la copia de la partida registral nº 02015556 del registro de predios de propiedad inmueble de los registros públicos de Ica se verifica que el predio ubicado en la calle Junin nº 574 del cercado de Ica (sub litis en adelante) fue inscrito en propiedad a favor de NICANOR ANCHANTE APARCANA y ZOILA DE LA CRUZ RAMOS, en fecha 16 de setiembre de 1996; del contenido de la partida registral referida el dato que continua es la anotación preventiva e inscripción definitiva de la prescripción adquisitiva notarial a favor de NELLY MARIA, JAMI ROSA, GRACIELA ISABEL y CARMEN ROSA QUISPE VILCHEZ (demandadas) en fecha 4 de febrero del 2013.

De los medios probatorios actuados se verifica la copia de un testimonio notarial de fecha 26 de julio de 1982, cuyo contenido informa lo siguiente: El trámite judicial de un proceso de División y partición, seguido por Miguel Victor Chacaltana de la Cruz, contra Pedro Anchante Zárate y otros. En la etapa de ejecución de sentencia, se sacó a remate el predio ubicado en la calle Junin nº 574 de la ciudad de Ica, de 122 m², siendo adjudicado por remate a José Jorge Muñoz Tipian. Precizaron como antecedente que el predio fue adquirido en compra venta por Nicanor Anchante Aparcana y Zoila de la Cruz, en fecha 19 de noviembre de 1936, y a su fallecimiento fueron transferidos sus derechos de propiedad a sus sucesores.

En autos obra copia de la partida registral 11139175 del registro de sucesión intestada de la oficina registral de Ica, de quien en vida fue JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, fallecido el 12 de enero del 2019, y declara como sus herederos legales a JORGE LUIZ, CARLOS ARTURO MUÑOZ APARCANA y JUANITA ALIDA MUÑOZ LEVANO, en fecha 27 de febrero del 2019.



De la copia del testimonio de fecha 4 de febrero del 2013, consta el acta de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio, solicitado por las demandadas, del predio ubicado en la calle Junin nº 574 del cercado de Ica, inscrito en la partida registral nº 02015556. Se dejo constancia, que la notificación de los titulares registrales NICANOR ANCHANTE APARCANA y ZOILA RAMOS DE LA CRUZ, fue realizado por edictos, por desconocer su paradero y domicilio actual.

4.3. De los medios probatorios referidos se colige que el predio ubicado en la calle Junín nº 574 de la ciudad de Ica, fue adquirido en propiedad por los señores NICANOR ANCHANTE APARCANA y ZOILA DE LA CRUZ RAMOS, derecho de propiedad que fue registrado en la partida registral nº 02015556 del registro de predios de propiedad inmueble de los registros públicos de Ica. A su fallecimiento, los derechos de propiedad del predio fueron transferidos a sus sucesores. Los sucesores tramitaron un proceso de División y Partición de él predio sub litis, y en ejecución de sentencia, se convocó a remate judicial, siendo adjudicado en propiedad el predio sub litis a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN. Al fallecimiento de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN fue transferido su derecho de propiedad a sus sucesores JORGE LUIZ, CARLOS ARTURO MUÑOZ APARCANA y JUANITA ALIDA MUÑOZ LEVANO.

En forma paralela las demandadas tramitaron un proceso notarial sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, del predio sub litis; según acta notarial de fecha 4 de febrero del 2013, que concluyó con la declaración de su propiedad.

De los medios probatorios referidos se colige la propiedad del predio sub Litis, de la forma siguiente:

NICANOR ANCHANTE APARCANA
ZOILA DE LA CRUZ RAMOS
EEPP 19-11-1936
Propiedad inscrita en RRPP 25-10-1999



Miguel Victor Chacaltana de la Cruz (18-3-1969) madre
Pedro Anchante Zàrate (16-3-1977) padre
Nicomedes Anchante Zarate (16-3-1977) padre
Heredan la propiedad por sucesión



JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN EEPP (26-7-1982)
Adquiere en remate judicial (13-3-1979)

NELLY MARIA, JAMY ROSA, GRACIELA
ISABEL, CARMEN ROSA QUISPE VILCHEZ
P.A. notarial 4-2-2013



JORGE LUIS MUÑOZ APARCANA
CARLOS ARTURO MUÑOZ APARCANA
JUANITA ALIDA MUÑOZ LEVANO
Heredan la propiedad por sucesión
27-2-2019 Inscripción registral



De los medios probatorios referidos queda acreditado que el derecho de propiedad del predio sub litis por adjudicación judicial en remate, en ejecución de una sentencia de División y partición, fue transferido a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, y a su fallecimiento fue transferido el derecho de propiedad a favor de sus sucesores, quienes ahora son los demandantes. En forma paralela las demandadas fueron declaradas propietarias del predio por prescripción adquisitiva notarial.

4.4. La escritura pública de fecha 26 de julio de 1982, que acredita el derecho de propiedad del padre de los demandantes, fue cuestionada, las apelantes sostienen que: “es falsa y que el juzgado debería de oficio declarar la nulidad”.

Al respecto se verifica que:

a. La escritura pública, fue otorgada por el juez del 2º Juzgado Civil de Ica a JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, y contiene la traslación de dominio por adjudicación judicial, y en rebeldía de los demandados. En el contenido se precisó que: como consecuencia del proceso judicial seguido por Miguel Victor Chacaltana de la Cruz contra Pedro y Nicomedes Anchante Zarate, sobre División y Partición, y en ejecución de sentencia, previa valoración, se sacó a remate público el predio ubicado en la calle Junin nº 574 del cercado de Ica, de 122 m2.

Se precisó que se ordenó que Miguel Victor Chacaltana de la Cruz, Pedro Anchante Zàrate y el defensor de herencia de quien fue Nicomedes Mendoza Tipián, otorgaran la escritura pública a favor de Jose Jorge Muñoz Tipian, que no fue cumplido, por lo cual se efectivizó el apercibimiento y lo otorgó el juzgado en rebeldía de los ejecutados, según resoluciones de fecha 26-3-1982 y 7-7-1982.

Se preciso que PEDRO ANCHANTE ZARATE había fallecido, por lo cual se le designo defensor de herencia, en consecuencia, en el proceso estuvo representado por representante legal.

Se transcribieron los siguientes actuados procesales: sentencia, constancias de notificación, tasación, orden de remate, acta de remate, recurso, resoluciones y notificaciones, apercibimiento, notificaciones, resolución que ordeno se otorgue la escritura pública y notificación.

b. Las apelantes sostienen que “no pudo haber heredado Nicomedes Anchante Zarate (hijo) porque había fallecido el 15-9-1943, y asumiendo que Nicanor Anchante Aparcana murió el 2-3-1967 (padre) antes del hijo, acreditan que se trata de un acto fraudulento”; sin embargo, del contenido de la escritura pública referida consta que se dejó constancia del fallecimiento de Nicomedes Anchante Zàrate (hijo) por lo cual fue representado por “defensor de herencia”, en consecuencia, el hecho del fallecimiento del hijo previa sucesión de su padre, si fue considerado, habiéndole designado un representante legal para efectos del proceso.

c. Las apelantes sostienen que las fechas de los actos procesales del proceso de División y partición contenidos en la escritura pública no son correlativas: La sentencia es de fecha 18-7-1982, anterior al remate que es de fecha 13-3-1979 y de la adjudicación.

En efecto de la lectura de la transcripción de los actuados judiciales, consta que la fecha de la sentencia sería posterior a la notificación y remate; sin embargo,



conforme lo afirma la parte demandante, es un error mecanográfico, por cuanto consta como fecha de la notificación de la sentencia 19 de julio de 1978, por tanto, la fecha de la sentencia es anterior; verificándose que las fechas de los demás actos procesales si son correlativos; y todos los demás actos procesales hacen referencia que se ejecuta en cumplimiento de la sentencia.

d. La decisión judicial emitida en el proceso sobre División y partición referido, tiene la calidad de cosa juzgada, según artículo 123 del Código Procesal Civil; por tanto, lo decidido no puede ser revisado, es inmutable.

FERRER y SANCHEZ (2009) afirman: ¹“En general es una categoría procesal consistente en “un vínculo de naturaleza jurídico-público que obliga a los jueces a no fallar de nuevo lo ya decidido”; tiene eficacia directa cuando la nueva controversia es exactamente igual a la resuelta con anterioridad, y refleja cuando “las partes del segundo proceso hayan quedado vinculadas con la sentencia ejecutoriada del primero” y en este “se haya hecho un pronunciamiento [...] necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto del conflicto [ulterior]” (p.1).

Por la eficacia refleja de la cosa juzgada, los cuestionamientos que las apelantes sostienen en relación a lo decidido en el proceso sobre División y partición (de que se hayan considerado propietarios por sucesión, aún, cuando no habían sido declarados herederos o cuando uno de los herederos había fallecido) no pueden ser revisados en este proceso, porque lo decidido en el proceso de División y partición nos vincula, al tener la calidad de cosa juzgada. Este mismo efecto se produce en relación a la adjudicación de la propiedad del predio sacado a remate en ejecución de sentencia, al amparo de los efectos de la cosa juzgada, genera los efectos de propiedad que fueron declarados en dicho proceso; en consecuencia, se acredita la propiedad del predio sub litis a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN.

e. El tercer precedente del IX Pleno Casatorio Civil, que es vinculante, afirma “La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes”.

Lo cual no es de aplicación al presente caso, porque la escritura pública de fecha fecha 26 de julio de 1982, fue otorgada por el 2º Juzgado Civil, en ejecución de sentencia; no es un acto jurídico susceptible de ser cuestionado por los alcances del artículo 220 del Código Civil, se trata de la ejecución de una sentencia, susceptible de ser cuestionada por la figura de Nulidad de cosa juzgada fraudulenta del artículo 178 del Código Procesal Civil.

¹ Ferrer Mac-Gregor, Eduardo y Sánchez Gil, Rubén (2009). Cosa juzgada y precedente en la acción de inconstitucionalidad mexicana. En Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano, Año XV, pp. 239-260. Disponible en: <https://bit.ly/3Q85GX7>



4.5. De la partida registral registral nº 02015556 del registro de predios de propiedad inmueble de los registros públicos de Ica se verifica que la adjudicación en remate judicial a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN no fue registrada. La publicidad registral exterioriza determinadas situaciones jurídicas para producir cognoscibilidad respecto de terceros con la finalidad de contribuir a la seguridad jurídica, y garantiza un conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, según artículo 2012 del Código Civil, y, en ciertos casos asume la función declarativa y en otros es constitutiva.

En el caso de la adjudicación de propiedad en remate judicial, la función que cumple es declarativa porque la mutación jurídica real inmobiliaria mutuo con la decisión judicial de adjudicación, independientemente del registro; por lo tanto, la inscripción registral solo sería para recoger los elementos jurídicos que le dieron vida al acto de adjudicación del predio por remate publico judicial; es decir, reconocerle la situación de derecho pre existente; por lo cual, la falta de inscripción del derecho de propiedad adquirido por adjudicación en remate judicial del predio sub litis, no invalida ni lesiona el derecho de propiedad adquirido por JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN.

4.6. En cuanto a la información pública del certificado negativo de inscripción de testamento y de sucesión intestada de quien en vida fue NICANOR ANCHANTE APARCANA de fecha 18 de octubre del 2019, así, como el certificado negativo de inscripción de testamento y de sucesión intestada de quien en vida fue ZOILA ROSA DE LA CRUZ RAMOS de fecha 18 de octubre del 2019; acredita que no consta la inscripción registral de testamento ni sucesión intestada de quienes en vida fueron NICANOR ANCHANTE APARCANA ni ZOILA ROSA DE LA CRUZ RAMOS.

La sucesión de quienes en vida fueron NICANOR ANCHANTE APARCANA ni ZOILA ROSA DE LA CRUZ RAMOS, y la transferencia de la propiedad del predio sub litis, a título de sucesores, fue dilucidado y fue materia de pronunciamiento en el proceso judicial sobre División y partición, y habiendo adquirido la calidad de cosa juzgada despliega sus efectos, más aún, cuando la propiedad del predio sub litis fue transferida por adjudicación en remate judicial a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN; por lo tanto, la falta de la inscripción registral referida no desvirtúa el derecho de propiedad referido.

4.7. El principio de tracto sucesivo de publicidad registral regulado en el artículo 2015 del Código Civil, orienta a seguir un orden, una a continuación del otro, se concentra en una vinculación de sucesivos actos de disposición.

En el caso de la propiedad de bienes inmuebles, según artículo 949 del Código Civil, opera de manera extra registral la transferencia de la propiedad porque se lleva a cabo de acuerdo con el principio de consensualismo; por lo que no es necesario el registro. El sistema registral no es constitutivo, es declarativo, por tanto, la inscripción de el derecho de propiedad solo le otorga publicidad, y seguridad.

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad. El segundo precedente numeral a) del VIII Pleno Casatorio



Civil, sobre el derecho de propiedad, dispuso lo siguiente: “El derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación y por tanto la protección de este derecho exige que se desestime cualquier conducta o artificio con la que se pretenda desconocerlo, afectando los derechos fundamentales de una de las partes en el dominio de un bien que les pertenezca en su condición de cónyuge”.

En este sentido, la publicidad registral y sus principios como el tracto sucesivo, que no se colige del caso de los derechos de propiedad de los demandantes, no perjudican el derecho de propiedad que tiene la parte demandante, en el pedio sub litis.

4.8. El artículo 5 de la ley nº 27333, en que se sustentó el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio de las demandadas; dispone lo siguiente:

“b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite (...)”.

El artículo 505 inciso 1 del Código Procesal Civil dispone lo siguiente: “(...) se indicará los nombres y lugar de notificación de los propietarios”.

Las apelantes sostienen que “no le reconocen esa calidad jurídica de propietarios a los demandantes”. Al respecto se verifica que según artículo 923 del Código Civil, la propiedad reconoce los atributos del artículo 923 del Código Civil, es decir; usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; por lo cual, cualquier trámite sobre el derecho de propiedad les tendría que ser comunicado.

En ejercicio del derecho de propiedad de los demandantes, antes del año 2013 (en que tramitaron la prescripción adquisitiva notarial), realizaron las siguientes acciones judiciales:

- a. Expediente nº 187-1992, sobre Formación de Títulos Supletorios. DONATILA VILCHEZ VIUDA DE QUISPE (madre de las demandadas), demandó la formación de títulos supletorios del predio, pero fue denegada por sentencia de fecha 16 de enero de 1995, siendo el sustento básico, que la propiedad fue adjudicada por remate judicial a favor JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN; cual fue confirmado por sentencia de vista de fecha 15 de marzo de 1995. La madre de las demandadas, conoció del derecho de propiedad otorgado por adjudicación en remate judicial.
- b. Expediente nº 1664-1980, sobre Retracto. Fue presentado por la madre de las demandadas DONATILA VILCHEZ VIUDA DE QUISPE, demanda en la cual la misma demandante afirmó su calidad de “inquilina” del predio sub litis, lo cual se tiene como declaración asimilada y acredita su condición de inquilina, que la habilitó a interponer su demanda de Retracto; la madre de las demandadas precisó que la demanda debería entenderse con “MIGUEL CHACALTANA DE LA CRUZ” quien representa a la sucesión de quien en vida fue ZOILA ROSA DE LA CRUZ ANCHANTE y otros. Los fundamentos de hecho de la demanda referida, informan que la madre de las demandadas tenía conocimiento del derecho de propiedad adquirido en remate por



adjudicación judicial a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN. Por sentencia de fecha 8 de setiembre de 1980 se declaró la caducidad de la acción de la Retracto; confirmada por sentencia de vista de fecha 10 de diciembre de 1980.

- c. Expediente 2000-5033, sobre Ofrecimiento de pago y consignación judicial; presentado por YSABEL DONATILA VILCHEZ FRANCO VIUDA DE QUISPE, quien consigno s/ 100.00 nuevos soles por merced conductiva de junio del 2000, del predio sub litis, a favor de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN; lo cual acredita que tuvo conocimiento del derecho de propiedad de los demandantes.

Medios probatorios que acreditan que la madre de las demandadas conocía del derecho de propiedad adquirido por JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, por adjudicación en remate judicial, y que la poseedora del predio fue la madre de las demandadas, quien asumió y expreso su condición de inquilina.

De las copias del expediente nº 1634-2009 interpuesto por JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN sobre Desalojo por falta de pago de alquileres, se verifica que la demanda fue amparada por sentencia de fecha 7 de agosto del 2012, ordenando que la sucesión de DONATILA VILCHEZ VIUDA DE QUISPE (demandadas) desocupen y restituyan la posesión del predio sub litis; que fue revocada y declarada improcedente por auto de vista de fecha 2 de julio del 2015, con el fundamento que las demandadas adquirieron la propiedad del predio con posterioridad al inicio del proceso (fundamento quinto) que el título de posesión de arrendatarios, varió por uno de propiedad, a partir del 24 de noviembre del 2012.

Lo cual acredita que las demandadas si tomaron conocimiento del derecho de propiedad de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, y de su calidad de inquilinas comunicado con el inicio del proceso en el año 2009, (antes del trámite notarial) por lo que el propietario referido, quien estaba con vida en la fecha del trámite notarial, debió ser notificado; pero se omitió este acto, con el fundamento que la publicidad registral no lo consideró como propietario; cuando la publicidad, conforme se afirmó, no es constitutiva de su derecho de propiedad, solo declarativa; y este dato que se omitió publicitar (propiedad de JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN) si era de conocimiento de las demandadas; por lo tanto, la omisión de la publicidad registral no perjudicó su derecho de propiedad.

En este sentido, la interpretación de la norma artículo 505 inciso 1) del Código Procesal Civil, que exige la notificación de los propietarios, imponía el deber de notificar a quien en vida fue JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, no obstante, se omitió dicho requisito.

Se realizaron notificaciones por edictos a NICANOR ANCHANTE APARCANA y ZOILA RAMOS DE LA CRUZ, asumiendo que aún, estaban con vida cuando habían fallecido.

4.9. Según el fundamento 41 del II Pleno Casatorio Civil, “el real fundamento de la usucapio es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del



derecho y de la propiedad”. En ese sentido, se asume que la posesión que las demandadas deberían ejercer es pacífica, continua, pública y como propietarios.

Del contenido de la transcripción de la solicitud notarial de las demandas (inserto en el testimonio de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio) consta que presentaron su solicitud en fecha 12 de agosto del 2012, afirmando que: “poseen el inmueble como propietarias de manera continua, pacífica y pública el inmueble por más de 10 años”.

De asumir esta afirmación, la posesión sería desde el 2002; a título de propietarios; sin embargo, según contenido de la demanda y sentencia del expediente nº 2009-1634, se colige que JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, en calidad de propietario interpuso demanda contra ISABEL DONATILA VILCHEZ FRANCO representada por sus sucesoras (demandadas), sobre DESALOJO POR FALTA DE PAGO Y PAGO DE ARRENDAMIENTOS, lo cual fue notificado en el predio sub litis, habiéndose producido el fallecimiento de la demandada fue parte procesal la sucesión (las demandadas) quienes fueron consideradas como “inquilinas” tanto en la sentencia de primera instancia como en la segunda instancia; sin embargo, al haber presentado su título de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva notarial, en fecha posterior a la demanda; la sentencia de primera instancia que ordenó restituir la posesión del predio fue revocada por improcedente. Lo cual acredita la condición de inquilinas de las demandadas y su madre; y no de propietarias (antes de la prescripción adquisitiva notarial) y, además, que la posesión no fue pacífica; estuvo cuestionada por varios procesos judiciales conforme se ha afirmado.

4.10. El VIII pleno casatorio civil preciso que “se entiende por norma imperativa aquella norma insustituible por la voluntad de los particulares y por orden público a los principios esenciales de nuestro ordenamiento social”.

La función notarial es de orden público, porque el Estado le reconoce determinadas competencias en servicio de la sociedad, ejerce una función delegada por el Estado que consiste básicamente en comprobar hechos y tramitar asuntos no contenciosos previstos en las leyes.

En este sentido, el artículo 16 inciso f) del Decreto Legislativo nº 1049 exige que los notarios cumplan con la ley, reglamento, directivas y demás disposiciones que conforman el sistema normativo. Si bien están autorizados para tramitar solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio, están obligados a observar el cumplimiento del sistema normativo; siendo sancionadas con nulidad las infracciones a las disposiciones de orden público sobre la materia, según artículo 123 del Decreto Legislativo nº 1049.

Las normas contenidas en la ley nº 27333 en concordancia con la ley del notariado, delinean el principio de legalidad exigibles al notario, que son de orden público, tal como se precisó, por lo cual su inobservancia, por disposición expresa del artículo 123 del Decreto Legislativo nº 1049 contraria normas de orden público; y, se sanciona con nulidad por la causal contenida en el inciso 8) del artículo 219 del Código Civil.



En el trámite notarial se omitió la notificación al propietario del predio; y, se afirmaron hechos contrarios a la verdad (posesión pacífica como propietarios por más de 10 años) que sirvieron de sustento indispensable para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva; por lo cual, estos hechos colisionan con lo previsto por el artículo 505 inciso 1) del Código Procesal Civil concordante con el artículo 5 inciso b) de la ley n° 27333.

Conforme se afirmó el artículo 70 de la Constitución Política del Perú consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad; y así mismo el segundo precedente numeral a) del VIII Pleno Casatorio Civil, sobre el derecho de propiedad, dispuso lo siguiente: “El derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación y por tanto la protección de este derecho exige que se desestime cualquier conducta o artificio con la que se pretenda desconocerlo, afectando los derechos fundamentales de una de las partes en el dominio de un bien que les pertenezca en su condición de cónyuge”. Por lo tanto, los actos que pretenden desconocer los derechos de propiedad colisionan con normas de orden público; más aún, si la actuación proviene un trámite notarial que debe resguardar por el cumplimiento del sistema normativo (legalidad); por lo tanto, se acreditó que el acto cuestionado incurre en causal de nulidad por contrariar normas de orden público.

4.11. El apelante sostiene que en el a) expediente n° 1634-2009 sobre Desalojo que fue declarado improcedente, b) expediente n° 1440-2007 sobre desalojo por falta de pago que fue declarado improcedente, c) expediente n° 549-2013 sobre Nulidad de acto jurídico que se dio por concluido, d) expediente n° 1112-2015 sobre nulidad de acto jurídico que fue declarado concluido, e) expediente n° 562-2014 sobre falsedad ideológica, pero nunca gana.

Afirmaciones de donde se corroboran que antes del trámite de prescripción adquisitiva notarial, el propietario JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, reclamó por vía judicial la restitución de la posesión de su predio, amparándose en su derecho de propiedad adquirido por adjudicación en remate judicial; lo cual fue de conocimiento de las demandadas, por las notificaciones de los procesos judiciales; y que dichos procesos concluyeron por pronunciamientos sobre la relación jurídico procesal y no por decisiones de fondo; por tanto, no afecta la decisión del presente caso.

4.12. El derecho a la motivación de resoluciones judiciales forma parte del debido proceso y está contenido en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Perú, este derecho fue delineado por el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia en el sentido que ²“el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y resuelto y, por sí mismo exprese suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa, o se presenta un supuesto de motivación por remisión” .

² STC expediente n.º 04228-2005-HC/TC



La motivación de resoluciones resulta ser un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y un derecho fundamental de los justiciables, puesto que por un lado garantiza el derecho de defensa y por el otro que la administración de justicia se lleve a cabo conforme a la Constitución y las leyes.

La sentencia no vulneró el derecho a la motivación porque si se pronunció por las causales de nulidad de imposibilidad jurídica y vulneración de las normas que interesan al orden público en agravio del derecho fundamental de la propiedad; y en cuanto a la inconformidad de las apelantes es revisado en esta instancia.

4.13. De conformidad a lo previsto por el artículo 140° del Código Civil el acto o negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriéndose para su validez la concurrencia de determinados elementos, presupuestos y requisitos como: plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley; objeto física o jurídicamente posible; fin lícito y observancia de la forma prescrita por la ley bajo sanción de nulidad. Los actos jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más manifestaciones de voluntad emitidas por los sujetos con el propósito de alcanzar un resultado práctico el cual tutelado por el ordenamiento legal se convierte en un resultado jurídico³.

En cuanto a las causales de nulidad del acto jurídico el artículo 219° del Código Civil, prescribe que: *“El acto jurídico es nulo: (...) Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable (...)En el caso del Artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca l sanción diversa”*.

Sobre el objeto jurídicamente imposible contenido en el inciso 3) del artículo 219 del Código Civil, es entendido como la prestación contraria al ordenamiento jurídico; que no se configura en el presente caso, pues la prescripción adquisitiva notarial fue tramitada por un notario autorizado por ley nº 27333 y reglamentos.

En cuanto a la nulidad virtual, por contrariar normas de orden público o buenas costumbres regulado en el inciso 8) del artículo 219 del Código Civil, si se verifica en este caso, porque se omitió las notificación al propietario del predio JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, que era de conocimiento de las demandadas, limitándolo en su defensa; además se insertaron datos contrarios a la realidad (posesión pacifica como propietarios por más de 10 años); lo cual lesiona el derecho de propiedad que tiene rango constitucional y legal; en consecuencia el trámite notarial con los vicios anotados si colisiona con normas de orden público.

4.14. A decir de Betti “se denomina inválido, propiamente, el negocio en el que falte o se encuentre viciado alguno de los elementos esenciales, o carezca de uno de los presupuestos necesarios al tipo de negocio al que pertenece. Invalidez es aquella idoneidad para producir los efectos esenciales del tipo que deriva de la lógica correlación establecidas entre requisitos y efectos por el dispositivo de la norma jurídica y es, conjuntamente, la sanción del deber impuesto a la autonomía privada de utilizar los medios adecuados para la consecución de sus fines propios”.

³ Taboada Córdova, Lizardo. Nulidad del Acto Jurídico. Lima: Griiley. Segunda Edición 2002. Pág. 21



La nulidad es la sanción más drástica que nuestro ordenamiento aplica a los supuestos expresamente previstos en la norma (artículo 219 del Código Civil); que en este caso fue acreditado, conforme lo expuso el juzgado de origen; por lo cual cabe confirmar en parte la sentencia apelada.

4.15. Conforme lo dispone el artículo 412 del Código Procesal Civil, el pago de las costas y costos corresponde a la parte vencida, en este caso a la parte demandada.

Por las consideraciones expuestas;

CONFIRMAMOS la sentencia contenida en la resolución n° 22 de fecha 31 de enero del 2022, en el extremo apelado que resolvió declarar fundada en parte la demanda interpuesta por JORGE LUIS MUÑOZ APARCANA por derecho propio y como representante de la sucesión de quien en vida fue JOSE JORGE MUÑOZ TIPIAN, sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO, en contra de NELLY MARIA QUISPE VILCHEZ y otros, por la causal de nulidad de acto jurídico por contrariar normas de orden público, con lo demás que contiene. **REVOCAMOS** la misma sentencia en la parte apelada, en cuanto declara fundada la demanda de Nulidad de acto jurídico, por la causal de objeto física o jurídicamente imposible; REFORMÀNDOLA declaramos infundada la demanda en este extremo.

S.S.

SEDANO NUÑEZ

CHAUCA PEÑALOZA

AGUADO SEMINO