



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA CIVIL**

Exp. Nro. 04188-2019-0 (Octavo Juzgado Civil de Trujillo)

DEMANDANTE : TEÓFILO WILLY LUJAN AGUILAR
DEMANDADOS : CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C. Y OTROS
MATERIAS : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS (Técnica de la oralidad)

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: OCHO. -

En la ciudad de Trujillo, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad integrada por los magistrados: Doctora **HILDA CHÁVEZ GARCÍA**, Jueza Superior Titular en calidad de Presidenta; Doctora **LILLY LLAP UNCHÓN**, Jueza Superior Titular; Doctor **DAVID FLORIÁN VIGO**, Juez Superior Titular Ponente; actuando como Secretaria la Doctora Yolanda Vereau Espejo, producida la votación según constancia que antecede, emiten la siguiente resolución.

I. MATERIA DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

Recurso de apelación interpuesto por el demandante **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR** contra la sentencia contenida en la resolución número **CINCO**, de fecha treinta de abril del dos mil veintiuno, expedida por el señor Juez del Octavo Juzgado Civil de Trujillo, que obra de folios doscientos ochenta y tres a doscientos noventa y nueve, que resolvió:

"1. DECLARAR INFUNDADA la demanda sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL, obrante a folios 32 a 40, interpuesta por TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR contra la CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA, MARCO ANTONIO CORCUERA GARCÍA, CÉSAR AUGUSTO LUJÁN ESPINOZA y LA SUCESIÓN DE ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR. 2. Con COSTOS y COSTAS". Con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Mediante escrito que obra de folios treinta y dos a cuarenta, **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR** interpuso demanda de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y OTROS** contra la **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y**



CRÉDITO DE PIURA S.A.C., MARCO ANTONIO CORCUERA GARCÍA, CÉSAR AUGUSTO LUJÁN ESPINOZA y la sucesión de **ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR**, a fin de que se declare la nulidad del acto jurídico consistente en el Contrato de Préstamo con Constitución de Garantía Hipotecaria y Cláusula Adicional de Fianza Solidaria, de fecha 27 de mayo del 2016, en el extremo en el que el demandado interviene como garante hipotecario y constituye hipoteca a favor de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C. sobre el inmueble situado en la Calle Mache Nro. 509-511-513, caserío Mampuesto, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; asimismo, pretende la nulidad del documento que lo contiene, esto es, la escrita pública Nro. 3115-2016, en el extremo mencionado. Invoca como causales de nulidad las contempladas en los incisos 3, 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil: a) Cuando su objeto es jurídicamente imposible, b) Cuando su fin sea ilícito y d) En el caso del artículo V del Título Preliminar que dice, es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al Orden Público o a las buenas costumbres. Como pretensión accesoria invocó: la cancelación del Asiento registral D00001 de la Partida Electrónica Nro. 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, en donde corre inscrita la hipoteca constituida a favor de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C.

2.2. Por resolución número **UNO**, de fecha dieciséis de enero del dos mil veinte, obrante de folios cuarenta y uno a cuarenta y ocho, se resolvió **ADMITIR** a trámite la demanda y se efectuó su traslado a la parte demandada por el plazo de **TREINTA DÍAS**, a fin de que la absuelvan, bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes.

2.3. Posteriormente, por escrito de folios ciento ochenta y seis a ciento noventa y seis, la **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C.**, representada por su apoderado EBERTH ANDERSON OREJUELA SOLANO, contestó la demanda, peticionado que sea declarada infundada.

2.4. Por resolución número **DOS**, de fecha veinticinco de agosto del dos mil veinte, que obra de folios ciento noventa y siete a ciento noventa y ocho, entre otros extremos, se **TUVO** por contestada la demanda de parte de la caja municipal demandada; asimismo, se declaró **REBELDE** al codemandado **MARCO ANTONIO CORCUERA GARCÍA**. Luego, por resolución número **TRES**, de fecha seis de octubre del dos mil veinte, obrante de folios doscientos dieciocho a doscientos veintisiete, entre otros extremos, se declaró **REBELDE**



a los codemandados **CÉSAR AUGUSTO LUJÁN ESPINOZA** y la **SUCESIÓN DE ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR**; asimismo, se programó fecha para la audiencia preliminar.

2.5. Por resolución número **CUATRO**, de fecha doce de enero del dos mil veintiuno, que obra de folios doscientos setenta y cuatro a doscientos setenta y nueve, entre otros extremos, se **SANEO EL PROCESO**, se **FIJARON LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**, se realizó el **SANEAMIENTO PROBATORIO** y se dispuso el juzgamiento anticipado del proceso.

2.6. Finalmente, mediante la sentencia contenida en la resolución número **CINCO**, de fecha treinta de abril del dos mil veintiuno, obrante de folios doscientos ochenta y tres a doscientos noventa y nueve, se declaró **INFUNDADA LA DEMANDA**, con costos y costas. Contra dicha sentencia, el demandante **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR** ha interpuesto su respectivo recurso de apelación, cuyos fundamentos principales serán resumidos en el ítem siguiente.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

El demandante **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR**, mediante escrito de folios trescientos nueve a trescientos once, interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, del cual este colegiado ha determinado que existe una única pretensión impugnatoria, siendo la siguiente:

Determinar si el juez de instancia al expedir la sentencia apelada ha incurrido en error de hecho y de derecho, al haber dejado sin efecto la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de fecha 06 de mayo del 2013, respecto de la madre del demandante, señora Hilda Aguilar Salvador, a pesar de que ninguna de las partes procesales ha postulado alguna pretensión dirigida a cuestionar la validez o eficacia de dicho acto jurídico. Lo correcto es que el juzgado debió pronunciarse únicamente respecto de la pretensión planteada en la demanda, esto es, sobre la nulidad de constitución de garantía hipotecaria de fecha 27 de mayo del 2016, y teniendo en cuenta que los demandados no han formulado ninguna reconvencción.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA.-

4.1. Sobre la Tutela Jurisdiccional Efectiva. -

1. Es uno de los derechos fundamentales o constitucionales que tiene todo sujeto de derecho (persona natural, persona jurídica, concebido, patrimonio autónomo, entes no personales, etc., teniendo estos la situación jurídica de



demandante o demandado según el caso) al momento de recurrir al órgano jurisdiccional (Juez en representación del Estado) a fin que se le imparta justicia, existiendo garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; utilizando para ello el debido proceso (entiéndase un proceso regular revestido con las mínimas garantías para los justiciables) como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos.

2. Conforme a lo establecido en los artículos I, II y IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de los derechos o intereses de toda persona, importa en el Juez el deber de atenderlos a fin de resolver dentro de un debido proceso el conflicto de intereses o superar la incertidumbre con relevancia jurídica, una vez que este se promovió sólo a instancia de parte invocando interés y legitimidad para obrar, lo cual encuentra su fundamento constitucional en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado, que establece: **"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional (...)"**.

4.2. Sobre la pretensión de Nulidad del Acto Jurídico.-

3. Esta pretensión consiste en declarar sin valor un acto jurídico por las causales señaladas o no en la ley. A la primera se denomina nulidad expresa o textual y a la segunda nulidad virtual, por lo que siguiendo al Dr. Lizardo Taboada Córdova, describiremos brevemente la institución de la nulidad.
4. Así, la nulidad expresa es aquella que es declarada directamente por la norma jurídica, por lo general con las expresiones "es nulo", "bajo sanción de nulidad", pudiendo sin embargo utilizarse, como de hecho ocurre, cualquier otra expresión, que indique la no aceptación por parte del sistema jurídico de un negocio jurídico en particular en una circunstancia especial. Por el contrario, la nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o una o varias normas imperativas.
5. El artículo 140 del Código Civil prescribe:



"El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley 2. Objeto física y jurídicamente posible. 3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad".

6. En el presente caso, el demandante en su petitorio invoca las causales de los incisos 3, 4, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, que establece:

"El acto jurídico es nulo: (...) 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible (...) 4. Cuando su fin sea ilícito, 7. cuando la ley lo declara nulo y 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa, y Art. V del Título Preliminar del Código Civil, que establece que es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres".

4.3. Facultad del órgano de segunda instancia.-

7. La garantía constitucional de la instancia plural, prevista en el inciso 6) del artículo 139 de nuestra Constitución Política, impone al Órgano Jurisdiccional Revisor el deber de pronunciarse obligatoriamente sobre la forma y el fondo del proceso judicial que se ha remitido en apelación; sin embargo, de no existir alguna situación de manifiesta nulidad en el proceso, la instancia superior deberá limitar su conocimiento de acuerdo a las reglas y principios de la etapa de impugnación, entre los cuales se encuentra -como uno de los más importantes- aquel principio que delimita el conocimiento del Órgano Superior a los términos y condiciones estrictamente contenidos en la impugnación presentada, denominado por la dogmática procesal como principio del llamado efecto parcialmente devolutivo ***"tantum devolution quantum appellatum"***, en cuya virtud el órgano superior debe reducir los límites de su revisión a las únicas cuestiones promovidas en el recurso materia de apelación.
8. El principio de la limitación recursal es considerado por el Magistrado Vergara Gotelli en su Fundamento de Voto emitido con motivo del Expediente Nro. 05178-2009-PA/TC, de la siguiente manera:
- 11. La actividad recursiva en nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación, conocido como "Tantum Appellatum Quantum Devolutum" (...) que significa que el órgano revisor al resolver la impugnación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...). Significa ello*



que el Tribunal revisor sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones que ha limitado la impugnación del recurrente; en consecuencia (...) no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.

9. Este principio -en cuanto a la impugnación de sentencias- ha sido recogido por nuestro Código Procesal Civil en el artículo 370, que establece:

"El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa".

Dispositivo que debe ser concordado con el artículo 366 del mismo código adjetivo, que prescribe:

"El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria".

4.4. Análisis del caso en concreto.-

10. Debemos empezar señalando que el señor Juez de primera instancia, para declarar infundada la demanda, fundamentó su decisión básicamente en los siguientes considerandos de la resolución materia de apelación (Nro. CINCO):

"QUINTO: *En ese orden de ideas, corresponde determinar si la señora **ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR, al momento de la constitución de la hipoteca,** contenida en el Contrato de Préstamo con Constitución de Garantía Hipotecaria y Cláusula Adicional de Fianza Solidaria de fecha 27 de mayo del 2016, era propietaria conjuntamente con el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA,** del inmueble ubicado en **Calle Mache N° 509 - 511-513 Caserío Mampuesto del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.** Ante ello, se procede analizar los siguientes medios probatorios obrantes en autos: - Asiento G00001 de la Partida N° 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios 13, consta el título de dominio del bien de don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA,** derecho que fuera inscrito con fecha 09 de mayo de 2013, en virtud del Procedimiento Notarial del Prescripción Adquisitiva de Dominio como consta en la Escritura Pública N° 88 de fecha 06 de mayo de 2013, ante el Notario Público Manuel Anticona Aguilar; **acreditándose con ello que CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA fue declarado** como único*



propietario del bien inmueble. - Asiento D00001 de la Partida N° 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios 14, en donde consta la Hipoteca a favor de LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C., gravamen que fuera inscrito con fecha 30 de mayo de 2016.- Asiento C00001 de la Partida N° 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios 15, consta la aclaratoria del Asiento G00001, en el sentido que el titular del bien es la Sociedad Conyugal, conformada por don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** y doña **HILDA AGUILAR SALVADOR**, que fuera inscrito con fecha 28 de marzo de 2018.

_ Escritura Pública N° 88 de fecha 06 de mayo de 2013, obrante a folios 10 a 12, sobre Declaración Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ante el Notario Público Manuel Anticona Aguilar, siendo que del tenor de la totalidad del documento se aprecia que el único solicitante de dicho procedimiento notarial es don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA**, el mismo que actúa en su condición de viudo y afirma mantener la posesión del bien sub Litis desde el 19 de marzo de 1990. Empero, declara la propiedad no solo a nombre de este señor, sino también a nombre de la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR**. - Asiento A00001 de la Partida N° 11072240 del Registro de Sucesiones de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios 09, en donde consta la Sucesión Intestada de doña **HILDA AGUILAR SALVADOR** y en el cual se precisa que falleció el 16 de agosto de 1993.

SEXTO: Del análisis y valoración conjunta de estos medios probatorios, se encuentra acreditado que don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** fue declarado propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio **del bien inmueble ubicado en Calle Mache N° 509 - 511-513 Caserío Mampuesto del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, al haber acreditado su posesión pacífica, pública y continua desde el año 1990, asimismo se aprecia que también se nombró como propietaria a la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR**, empero este hecho resulta evidentemente un error, por cuanto la solicitud de prescripción solo fue presentada por el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA**, pero además porque la mencionada señora había fallecido con fecha 16 de agosto de 1993, lo que quiere decir que en la fecha de la solicitud de prescripción adquisitiva que data del año 2012, la mencionada señora ya no era sujeto de derecho, ello conforme el artículo 61° del Código Procesal Civil, según el cual la muerte pone fin a la persona; sobre ello, en la Exposición de Motivos del Código Civil comentando este último artículo se indica que "La muerte en cualquier caso, **termina con la calidad de sujeto de derecho inherente a la persona natural (...) Expresar que la muerte pone fin a la persona significa, en otros términos, que no existe más sujeto de derecho, ente o centro de referencia normativo al cual atribuir situaciones jurídicas, derechos y deberes. Con la muerte concluye la capacidad jurídica inherente a la persona en tanto ser humano viviente**" [subrayado y negritas agregados]. Pero además de ello, como es bien sabido en los procesos de prescripción se debe acreditar la posesión de al menos diez años cuando no medie justo título y cinco años cuando este exista, empero, según se ha



indicado en la propia Escritura Pública, la posesión objeto de análisis notarial empezó en 1990 y la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR falleció en 1993, lo cual evidentemente** hace un imposible jurídico que se otorgue la posesión no solo a alguien que no es sujeto de derechos, sino que además no ha cumplido con los requisitos que establece la norma civil (posesión de cinco o diez años, según corresponda), adicionalmente, tampoco podría alegarse la obtención de la propiedad por la sociedad conyugal en caso hayan sido casados, puesto que conforme con el artículo 318° del Código Civil, una de las causas del fenecimiento de la sociedad de gananciales es el fallecimiento de uno de los cónyuges, lo cual ocurrió en 1993, antes de que se obtuviera el derecho de propiedad por posesión. **SÉPTIMO:** Bajo este contexto, queda claro que la consignación en la Escritura Pública N° 88 del seis de mayo del dos mil trece de la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR** es, por decir lo menos, un **ERROR que no se condice con la realidad, al no haber existido posesión probada o discutida de la mencionada señora en el procedimiento notarial, ni con el marco jurídico vigente, pues una persona muerta no puede ser sujeto de derechos, ni atribuírsele derechos (como el de propiedad) después de su muerte.** Ahora bien, siendo esto así, no puede indicarse que este error efectivamente pueda reconocerse como derecho de la mencionada señora, ello acorde con el principio que inspira todo nuestro sistema jurídico según el cual **"El error no genera derecho"** y por ende nadie puede beneficiarse de esta situación. Sobre ello, el propio Tribunal Constitucional en abundante jurisprudencia al indicar que **"la alegación de poseer derechos adquiridos presupone que estos hayan sido obtenidos conforme a ley, toda vez que el error no genera derechos; por consiguiente, cualquier otra opinión vertida con anterioridad en que se haya estimado la prevalencia de la cosa decidida, sobre el derecho legalmente adquirido, queda sustituida por los fundamentos precedentes";** agregando incluso que **"(...) no debe olvidarse que incluso la garantía de la inmutabilidad de la cosa juzgada puede ceder ante supuestos graves de error (...).** Ello se funda en lo ya señalado por Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, el goce de un derecho presupone que éste haya sido obtenido conforme a ley, pues el error no puede generar derechos". **OCTAVO:** Siendo ello así, es evidente que la información consignada en el Asiento G00001 de la Partida N° 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, en el que se indica que don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** era el propietario del bien, en virtud del Procedimiento Notarial del Prescripción Adquisitiva de Dominio y que sirvió de sustento para que la entidad financiera demandante y el titular del bien suscriban el contrato de hipoteca, se encuentra goza de la protección del **principio de legitimación** recogido en el artículo 2013° del Código Civil y artículo VII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 126-2012-SUNARPSN, según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, y ni siquiera el propio título archivado podría enervar tal



situación, así como por el **principio de buena fe registral** recogido en el artículo 2014° del Código Civil y artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, según el cual el tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito dicho derecho; todo ello por cuanto del análisis realizado en los considerandos anteriores es evidente que la señora Hilda Aguilar Salvador no pudo haber obtenido la propiedad en el procedimiento de prescripción notarial, es decir, no había discordancia entre los hechos y el derecho declarado, solo se ha evidenciado un error, que como hemos indicado de por sí no puede generar derecho. **NOVENO:** Adicionalmente a ello, es necesario indicar que la corrección de la partida registral a través del Asiento C00001 de la Partida N° 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios 15, en el sentido que el titular del bien es la Sociedad Conyugal, conformada por don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** y doña **HILDA AGUILAR SALVADOR**, que fuera inscrito con fecha 28 de marzo de 2018, no invalida en nada el análisis realizado, por cuanto debe tenerse en cuenta que el acto de la inscripción en sí no es constitutivo de derechos, sino meramente declarativo, máxime si como hemos indicado la consignación de la señora como propietaria forma parte del error originado en la notaria situación que, como se ha visto, no puede generar derecho alguno. En consecuencia, este acto de aclaración es uno meramente formal sin mayor incidencia en el derecho o no que pudiera haber tenido la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR sobre el bien objeto de hipoteca. DÉCIMO:** Esto sin dejar de tener en cuenta que **a la fecha de constitución de la hipoteca, la señora HILDA AGUILAR SALVADOR no era propietaria conjuntamente con el señor CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA del bien inmueble ubicado en Calle Mache N° 509 - 511-513 Caserío Mampuesto del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, siendo que este **se encontraba como único propietario**, conforme lo afirmado en el escrito de contestación de demanda de la co demandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C., y que ni siquiera los títulos archivados pueden variar esta situación, pues como se ha analizado, la prescripción adquisitiva notarial únicamente fue solicitada por el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA**, quien habría acreditado la posesión, sin que la consignación de la señora **HILDA AGUILAR SALVADOR** pueda variar esa realidad, tal como ya se ha explicado. **SOBRE EL SEGUNDO Y TERCER PUNTO CONTROVERTIDO. UNDÉCIMO:** En ese orden de ideas, corresponde determinar o establecer si como consecuencia de lo anterior, la no consideración de los herederos o co propietarios del bien inmueble mencionado, ha generado que se incurra en las causales de objeto física y jurídicamente imposible, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres en la celebración del acto jurídico y documento que lo contiene consistente en minuta y Escritura Pública N° 3115-2016 de fecha 27 de mayo del 2016, en el extremo que se otorga la garantía hipotecaria y si como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la nulidad



de acto jurídico de constitución de hipoteca mencionado anteriormente, y documento que lo contiene. **RESPECTO A LA CAUSAL DE OBJETO FÍSICA Y JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE O INDETERMINABLE. DUODÉCIMO:** Dicha causal está contenida en el inciso tercero del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, siendo el objeto del negocio jurídico, el conjunto de preceptos o reglas que la parte o las partes, declaran "hacer suyas" con miras a conseguir un resultado práctico aceptado por el ordenamiento jurídico para que el objeto del negocio "alimente" a los efectos "negociales"; es necesario que cumpla con ciertos requisitos normativamente impuestos, a saber es: la posibilidad (física y jurídica), la licitud y la determinabilidad. El objeto del negocio es físicamente imposible, en general, cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociales no pueden ser ejecutadas... [de manera absoluta o relativa]. Por otro lado, el negocio es jurídicamente imposible cuando en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado (jurídico) no previsto en el ordenamiento jurídico, o no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último, para la obtención del efecto deseado. **DECIMOTERCERO:** En ese sentido, el demandante pretende la nulidad del acto jurídico de constitución de hipoteca de fecha 27 de mayo de 2016, otorgado por **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** a favor de la co-demandada **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C.**; sin embargo, el demandante no precisa el argumento por el cual invoca la referida causal, siendo que solo menciona que el acto jurídico es nulo porque su objeto es jurídicamente imposible, empero esta situación no se condice con lo ya determinado en el primer punto controvertido, vale decir, el propietario por prescripción adquisitiva era efectivamente el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA, puesto que la consignación de señora HILDA AGUILAR SALVADOR** como propietaria en la Escritura Pública N° 88 otorgada por el Notario Público Anticona Aguilar no se condice con la realidad y de por sí no le otorga ningún derecho sobre el bien, por cuanto había fallecido muchos años antes del inicio del procedimiento notarial de prescripción, por lo tanto no era sujeto de derechos para que se le reconozca la propiedad sobre algún bien, tampoco se había acreditado que dicha señora había poseído el bien por el tiempo que exige la prescripción adquisitiva, en ese sentido, no resulta correcto cuando la parte demandante sostiene que "con la prescripción adquisitiva de dominio ambos cónyuges logran formalizar e inscribir su derecho de propiedad" (numeral 1.5 de la demanda). **DECIMOCUARTO:** Siendo esto así, no existía imposibilidad jurídica para que el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA y la CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE PIURA SAC** suscriban contrato de hipoteca respecto del bien inscrito en la partida registral N° 11215845, porque el título archivado en su contenido no avala la tesis que la propiedad ha sido obtenida también por la **señora HILDA AGUILAR SALVADOR**. Es decir, no era necesario para hipotecar el bien que los herederos de la mencionada señora participen del contrato de hipoteca, en tanto, la señora no pudo haber obtenido la



propiedad por prescripción adquisitiva, por ende, no pudo transmitir a sus herederos ningún derecho sobre el bien inmueble.

11. Agrega el señor Juez, que **"(...) RESPECTO DE LA CAUSAL DE FIN ILÍCITO.**
- (...) **DECIMOSÉPTIMO:** Al respecto, en el caso concreto, el demandante postula que la finalidad ilícita del acto jurídico cuestionado se efectuó cuando el co demandado **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** suscribió el acto jurídico otorgando en garantía el inmueble sub Litis sin consentimiento de los integrantes de la sucesión co propietaria de dicho inmueble a favor de la co-demandada **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C.** **DECIMOCTAVO:** No obstante, el demandante no llega a acreditar la existencia del fin ilícito en el acto jurídico cuestionado, pues los codemandados celebraron el acto jurídico, cuya finalidad fue garantizar un crédito, siendo que el demandado **ha hecho uso de las facultades que la ley le otorga**, conforme al artículo 923° del Código Civil13, como propietario queda en sus facultad disponer del inmueble, no existiendo limitación al respecto, más aun teniendo en cuenta que dicho acto jurídico se celebró cuando el co demandado **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** era único propietario del bien, siendo que posteriormente en un acto meramente formal, se aclaró que la propiedad adquirida por Prescripción Adquisitiva de Dominio era de propiedad de la Sociedad Conyugal conformada por don **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** y **HILDA AGUILAR SALVADOR**, esta situación queda desvirtuada puesto que el demandado adquiere la propiedad del bien materia de Litis por una posesión pacífica, pública y continua desde el 19 de marzo de 1990 y su esposa falleció el 16 de agosto de 1993 en el caserío Pueblo Nuevo del Distrito y Provincia de Otuzco, de lo que se evidencia que esta no se encontraba en posesión del bien al momento de su fallecimiento y tampoco habría cumplido con mantener una posesión pacífica, pública y continua del bien mayor a 10 años, tal como lo exige la norma, sin perder de vista además que la Prescripción Adquisitiva de Dominio fue declarada el 06 de mayo de 2013, más de 20 de años después de fallecida la esposa del co demandado; estando a ello, resulta totalmente válido que los demandados hayan celebrado el acto jurídico bajo cuestionamiento, pues gozan de la presunción de buena fe, al no haberse demostrado la ilicitud de sus actos, con ningún medio probatorio. Por ende, el acto jurídico cuestionado no incurre en la causal invocada.*
- DECIMONOVENO:** *Asimismo, tenemos que **la causal prevista en el inciso 8** está referida a las nulidades virtuales o tácitas que son aquellas que se encuentran tácitamente contenidas en las normas jurídicas y que se hace evidente cuando un negocio jurídico particular **tiene un contenido ilícito no solo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público** (conjunto de principios que constituyen el sustento de un sistema jurídico) **o las buenas costumbres** (reglas de convivencia social aceptadas por todos los miembros de una comunidad como de cumplimiento obligatorio), respecto a este punto, el demandante hace referencia que se ha incurrido en esta causal al infringir*



el artículo 971º, inciso 1 del Código Civil; sin embargo ya se ha abordado ampliamente que al momento de la celebración del acto jurídico cuestionado, el co demandado **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA**, era el único propietario del bien sub Litis, por lo que no infringió la referida norma. **VIGÉSIMO:** Habiéndose desvirtuado todas las causales de nulidad invocadas por el demandante, corresponde **desestimar** la pretensión de nulidad del Acto Jurídico consistente en el Contrato de Préstamo con Constitución de Garantía Hipotecaria y Cláusula Adicional de Fianza Solidaria, de fecha 27 de mayo de 2016, sobre el bien inmueble ubicado en Calle Mache N° 509-511-513, caserío Mampuesto el distrito y provincia de Trujillo, Región La Libertad y del documento que lo contiene, es decir la Escritura Pública N° 315-2016 de fecha 27 de mayo de 2016. **SOBRE EL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO. VIGESIMOPRIMERO:** Con respecto a la pretensión accesoría, al ser constituida como tal, de acuerdo con la tipología contenida en el artículo 87º del Código Procesal Civil, y como consecuencia de haberse desestimado la pretensión principal, también corresponde ser desestimada en el mismo sentido". Contra esta decisión judicial, el demandante recurrente ha formulado su recurso de apelación, planteando **una sola pretensión impugnatoria**, la cual será atendida a continuación.

12. Como se podrá apreciar, en la pretensión impugnatoria el demandante está denunciando un vicio de incongruencia activa (alteración de lo que sería los hechos y pretensiones materias de *litis*). Al respecto, se tiene que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, como componente del contenido esencial del derecho a un debido proceso, supone una garantía según la cual el Juez se encuentra obligado a fundamentar su decisión, esgrimiendo motivos y razones que le sirven de sustento, desde cuya perspectiva, la argumentación jurídica constituye el medio indispensable para materializar o tangibilizar este **derecho-garantía**. Se estima que una debida motivación se encuentra correlacionada con otros componentes esenciales del debido proceso como son el **derecho de defensa y el de la instancia plural**, en la medida que la sustentación de la decisión judicial en razones suficientes, permitirá a aquella parte que se sienta disconforme con lo resuelto, efectuar los cuestionamientos fácticos y jurídicos, en la medida que el razonamiento claro y fundamentado del Juez así lo permita; pero además, también el superior jerárquico habilitado para conocer el proceso en revisión, podrá evaluar y calificar de manera consistente los argumentos del Juez cuestionados en la apelación; **de esta manera, la motivación tiene la doble perspectiva de deber y derecho para el Juez y de derecho para las partes.**



13. Nuestro ordenamiento jurídico impone al Juez el deber de motivar las resoluciones; así, el artículo 139 de la Constitución de 1993 establece que: **"Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta"**. Asimismo, a nivel legal tenemos que el artículo 50 del Código Procesal Civil prescribe: **"Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia"**.

14. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamuja Hilares, de fecha 13 de octubre del 2008, ha señalado:

"6. (...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...).

7. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales (...)".

15. Asimismo, en la misma sentencia, el Tribunal Constitucional ha señalado que existen diversos supuestos que transgreden el derecho a la debida motivación escrita de las resoluciones judiciales. Entre todas ellas, explicó la siguiente:

*"e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión,***



constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139º, incisos 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas”.

16. De este modo, se denuncia un vicio de incongruencia activa, por el cual se señala que existe una desviación sobre los hechos o pretensiones que han sido propuestos por las partes procesales. Así, en la doctrina se ha explicado que **“la violación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales y, en específico, al principio de congruencia, importa una indefensión. En efecto, si el juez soslaya los hechos alegados por las partes y traspasa los límites dentro de los cuales ellas fijaron la controversia, es obvio que habrá violado el principio de contradicción y, consecuentemente, el derecho de defensa. (...) No tendría objeto que las partes expongan lo conveniente a su derecho, que cada una contradiga las alegaciones de su contraria y ofrezca pruebas para acreditar sus afirmaciones, si el Juez va a prescindir de todo ello”**¹.

17. Ingresando al caso concreto, advertimos que el juez de instancia no ha emitido una decisión judicial incongruente, toda vez que si bien se ha pronunciado sobre el alegado derecho de propiedad de quien en vida fue **HILDA AGUILAR SALVADOR**, en relación al inmueble situado en la Calle Mache Nro. 509-511-513, caserío Mampuesto, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con Partida Electrónica Nro. 11215845 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, derivado del procedimiento notarial seguido ante el Notario Público Anticona Aguilar, contenida en la Escritura Pública Nro. 88, de fecha 06 de mayo del 2013, lo cierto es que ello resultaba necesario a la luz de lo dispuesto como primer punto controvertido mediante la resolución número **CUATRO**, de fecha doce de enero del dos mil veintiuno, que obra de folios doscientos setenta y cuatro a doscientos setenta y nueve, consistente en lo siguiente:

“1. Determinar si la señora ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR, al momento de la constitución de la hipoteca, contenida en el Contrato de Préstamo con

¹ ZAVALETA RODRÍGUEZ, Roger. La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica. Lima, Grijley, 2014, p. 421.



*Constitución de Garantía Hipotecaria y Cláusula Adicional de Fianza Solidaria de fecha 27 de mayo del 2016, era propietaria conjuntamente con el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA**, del inmueble ubicado en **Calle Mache N° 509 - 511-513 Caserío Mampuesto del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**".*

18. En efecto, a fin de determinar si **ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR**, al momento de la constitución de la hipoteca, era propietaria conjuntamente con el señor **CESAR AUGUSTO LUJAN ESPINOZA** del inmueble ubicado en Calle Mache N° 509 -511-513 Caserío Mampuesto del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, era necesario que el juez de instancia evalúe cómo es que la referida occisa aparentemente había obtenido la propiedad del referido bien, a la luz de lo que alegó el mismo recurrente en su escrito postulatorio de folios treinta y dos a cuarenta.
19. Por otro lado, es necesario precisar que el juez de instancia no ha declarado nulo el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva que generó la Escritura Pública Nro. 88, de fecha 06 de mayo del 2013, sino que únicamente ha evaluado si el referido derecho de propiedad existía o no, concluyendo válidamente que fue un error que el notario haya declarado a **ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR** como copropietaria del inmueble sobre el que se constituyó la hipoteca cuya nulidad se demanda, debido a no ha existido posesión probada o discutida de la mencionada señora en el procedimiento notarial ni con el marco jurídico vigente, pues una persona muerta no puede ser sujeto de derechos ni atribuírsele derechos después de su muerte.
20. Por las razones antedichas, lo sostenido por el recurrente no puede ser amparado y al no existir otros cuestionamientos que logren la nulidad o revocación de la apelada, corresponde **CONFIRMAR** la sentencia venida en grado contenida en la resolución número **CINCO**.

V. DECISIÓN.-

Estando a las razones expuestas, y con las precisiones anotadas, quienes suscribimos como Jueces Superiores integrantes de la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación: **DECIDIMOS:**



5.1. DECLARAR: INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el demandante **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR**, mediante escrito de folios trescientos nueve a trescientos once.

5.2. CONFIRMAR: la sentencia contenida en la resolución número **CINCO**, de fecha treinta de abril del dos mil veintiuno, expedida por el señor Juez del Octavo Juzgado Civil de Trujillo, que obra de folios doscientos ochenta y tres a doscientos noventa y nueve, que resolvió:

"1. DECLARAR INFUNDADA la demanda sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL**, obrante a folios 32 a 40, interpuesta por **TEÓFILO WILLY LUJÁN AGUILAR** contra la **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA, MARCO ANTONIO CORCUERA GARCÍA, CÉSAR AUGUSTO LUJÁN ESPINOZA y LA SUCESIÓN DE ROSA HILDA AGUILAR SALVADOR. 2. Con COSTOS y COSTAS"**. Con lo demás que contiene.

Anótese, notifíquese y devuélvase oportunamente. **Actuó como Ponente, el señor Juez Superior Titular, Dr. David Florián Vigo.**

SS.
CHÁVEZ GARCÍA
LLAP UNCHÓN
FLORIÁN VIGO