



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

SUMILLA: En los actos jurídicos de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco y tres de mayo de mil novecientos ochenta y tres no está acreditada la plena capacidad de ejercicio, pues Fernando Rayo Pérez y Genaro Rayo Goyzueta no existen; de igual forma se denota un fin ilícito al suplantar identidades y al haber transferido vía compraventa y donación un predio del que no se era titular. En los actos jurídicos restantes no se advierte buena fe, pues los codemandados Bernabé Martínez Acevedo, Teresa Martín Rayo, Sabina Moscoso Baca, Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe, por publicidad registral conocían que en otra partida, el señor Samuel Jesús Martínez Rayo ya había inscrito su titularidad sobre el predio sub litis desde el once de junio de mil novecientos noventa.

Lima, once de junio
de dos mil diecinueve

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

VISTA la causa: número veinte mil seiscientos treinta y ocho – dos mil diecisiete; con los acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada con los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Rueda Fernández, Toledo Toribio y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. RECURSO DE CASACIÓN:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha once de agosto del dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos noventa y siete, interpuesto por **Delicia Quispe Huilca**, contra la sentencia de vista, de fecha seis de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos sesenta y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha uno de octubre del dos mil quince, obrante a fojas ochocientos setenta y cuatro, que declaró **fundada** la demanda.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

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

Mediante resolución de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos seis del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Inaplicación del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado**, alega que no se ha considerado que la codemandada Teresa Martínez Rayo en su absolución, obrante a fojas trescientos ochenta y ocho, señaló que no tenía conocimiento de la publicidad registral de partidas; por ello, precisa la recurrente que se ha desconocido las escrituras otorgadas a su favor y del codemandado Juan Mamani Pfocco, que han adquirido de buena fe. Asimismo, refiere que la sentencia de vista reproduce lo establecido en la sentencia de primera instancia, cuyos argumentos son los mismos que la resolución recurrida, **b) Interpretación errónea del artículo 219 numerales 4, 5, 6, 7 y 8 del Código Civil**, indica que las escrituras públicas celebradas con las codemandadas Teresa Martínez Rayo y Sabina Moscoso Baca han sido celebradas respetando lo previsto en el artículo 219 del Código Civil, pues no existirían causales de nulidad en dichos actos jurídicos, conforme se aprecia en el contenido de estas escrituras públicas, **c) Inaplicación del artículo 140 numerales 1, 2, 3 y 4 del Código Civil**, sostiene que se ha infringido los numerales de dicho dispositivo legal, toda vez que concurren todos los elementos que establece la citada norma, dado que existe manifestación de voluntad y facultad de disposición, además que el bien inmueble materia de nulidad jurídica ha sido debidamente identificado y es propiedad de una persona natural, lo que se ha demostrado con el respectivo título de propiedad; y, que el acto jurídico materia de controversia se trata de un contrato de compra y venta con título e inscrito en los Registros Públicos; y, **d) Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil**, señala que dicho artículo es aplicable para los actos jurídicos celebrados con las codemandadas Teresa Martínez Rayo y Sabina Moscoso Baca, por tener la calidad de tercer adquirente de buen fe a título oneroso de un derecho de una persona que incluso estaba debidamente registrada respecto al fundo “San



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

Isidro”; añade que, las instancias de mérito no han valorado las pruebas de forma conjunta ni aplicado la norma pertinente.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: ANTECEDENTES DEL PROCESO

1.1.- Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas ciento veintiuno, mediante la cual Alejandrina Morales Acurio interpuso demanda solicitando como pretensión principal, se declare la nulidad del acto jurídico y de los documentos que lo contienen como son: a) El testimonio de escritura pública de compraventa del fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, de una extensión superficial de veinte topos más o menos, que otorga Fernando Rayo Pérez a favor de Genaro Rayo Goyzueta, celebrado ante notario público de la provincia de Calca, Simón Sánchez, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco (minuta del catorce de abril de mil novecientos setenta y cinco), b) El testimonio de escritura pública de donación a título gratuito en el fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga Genaro Rayo Goyzueta a favor de Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo, celebrado ante notario de la provincia de Calca, Carlos Ernesto Salinas Navia, de fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, c) El testimonio de escritura pública de donación del 50% del inmueble denominado “San Isidro” ubicado en el distrito de Pisac, provincia de Calca y departamento de Cusco, que otorga Bernabé Martínez Acevedo a favor de Teresa Martínez Rayo, celebrado ante notario público Néstor Avendaño G, de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho, d) El testimonio de escritura pública de aclaración y declaración sobre transferencia en donación de bien inmueble rústico, en una extensión superficial de seis punto sesenta y tres (6.63 Ha.) del predio fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorgan Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo, celebrado ante notario público Reynaldo Alviz M. de fecha nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, e) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, un área de sesenta y tres mil doscientos diecinueve punto veintiséis metros cuadrados (63,219.26 m²) del lote P-A, equivalente al 95.35% de los derechos



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

y acciones del predio matriz, denominado “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga doña Teresa Martínez Rayo a favor de Sabina Moscoso Baca, celebrado ante notario público, Ruffo H. Gaona Cisneros, de fecha uno de marzo del dos mil, f) El testimonio de escritura pública de compraventa del inmueble rústico, con un área superficial de tres mil ochenta punto setenta y cuatro metros cuadrados (3,080.74 m²) de la parcela P-B, en el sector del fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga doña Teresa Martínez Rayo a favor de los convivientes señor Juan Mamani Pfocco y Delia Quispe Huillca, celebrado ante notario público, Reynaldo Alviz M. de fecha once de mayo del dos mil, g) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble (fracción de terreno), un área de dos mil metros cuadrados (2,000.00 m²), equivalente a un porcentaje de 3.1636% de derechos y acciones del inmueble matriz fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga doña Sabina Moscoso Baca a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, celebrado ante Notario Público Ruffo H. Gaona Cisneros, de fecha veintinueve de enero del dos mil uno, h) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones (fracción de terreno), un área de dos mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (2,155.00 m²), equivalente a un porcentaje de 3.409% de derechos y acciones con relación al área matriz, del inmueble rústico denominado fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga Sabina Moscoso Baca, a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, celebrado ante notario público Ruffo H. Gaona Cisneros, de fecha nueve de marzo del dos mil dos; e, i) El testimonio de escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, un área de dos mil setenta y ocho metros cuadrados (2,078.00 m²) que equivale al porcentaje del 3.287% de derechos y acciones con relación al área matriz, del inmueble rústico denominado fundo “San Isidro” del distrito de Pisac, que otorga Sabina Moscoso Baca, a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, celebrado ante notario público Ruffo H. Gaona Cisneros, de fecha catorce de octubre del dos mil tres. Como pretensión accesoria, solicita la cancelación de los asientos de inscripción registral indebidamente registrado en la Partida N° 02005324 (Ficha N° 20653)



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

asientos 01, 02B, 03C, 04C, 05C, 06D, 07D, 08E, 09C, 10C, 11C, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, con costos y costas de l proceso.

1.2.- El Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, mediante sentencia, de fecha uno de octubre del dos mil quince, obrante a fojas ochocientos setenta y cuatro, declaró fundada la demanda; en consecuencia, declaró nulo los actos jurídicos y los documentos que lo contienen de fechas: dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco, cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho, nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, uno de marzo del dos mil, once de mayo del dos mil, veintinueve de enero del dos mil uno, nueve de marzo del dos mil dos y catorce de octubre del dos mil tres. De igual forma, declaró fundada la demanda sobre la pretensión de cancelación de asientos de inscripción registral y, en consecuencia, se dispone la respectiva cancelación.

1.3.- Por su parte, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, mediante sentencia de vista, de fecha seis de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos sesenta y nueve, confirmó la sentencia apelada, de fecha uno de octubre del dos mil quince, obrante a fojas ochocientos setenta y cuatro, declaró fundada la demanda; en consecuencia, declaró nulo los actos jurídicos y los documentos que lo contienen de fechas: dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco, cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho, nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, uno de marzo del dos mil, once de mayo del dos mil, veintinueve de enero del dos mil uno, nueve de marzo del dos mil dos y catorce de octubre del dos mil tres. De igual forma, declaró fundada la demanda sobre la pretensión de cancelación de asientos de inscripción registral y, en consecuencia, se dispone la respectiva cancelación.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

SEGUNDO: SOBRE LAS INFRACCIONES DENUNCIADAS

2.1.- Mediante resolución de fecha diecinueve de octubre del dos mil diecisiete, obrante a fojas trescientos seis del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a)** Inaplicación del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, **b)** Interpretación errónea del artículo 219 numerales 4, 5, 6, 7 y 8 del Código Civil, **c)** Inaplicación del artículo 140 numerales 1, 2, 3 y 4 del Código Civil; y, **d)** Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil.

2.2.- Siendo así, atendiendo a las denuncias declaradas procedentes se debe iniciar el análisis del recurso por la causal contenida en el *literal a)*, dado su efecto nulificante en caso sea amparada, y de no ser así, se procederá a examinar de forma conjunta las causales contenidas en los *literales b), c) y d)* por ser de carácter material y estar estrechamente relacionadas.

TERCERO: SOBRE LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA, EL DEBIDO PROCESO Y LA MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

3.1.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú prescribe: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)*” (*subrayado agregado*), el mismo que ha sido desarrollado y ampliado por parte del legislador en diversas normas con rango de ley, tales como el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que taxativamente dispone: “*En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito*” (*subrayado agregado*).

3.2.- A nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional en los fundamentos cuadragésimo tercero y cuadragésimo octavo de la sentencia emitida en el Expediente N° 0023-2005-PI/TC manifestó lo siguiente: “*(...) los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

efectiva son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros), y que, (...) el contenido constitucional del derecho al debido proceso (...) presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación; y en su expresión sustantiva, están relacionados los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

3.3.- Por su parte, la Corte Suprema en el considerando tercero de la Casación N° 3775-2010-San Martín, emitida el dieciocho de octubre de dos mil doce, dejó en claro lo siguiente: *“Es así que el derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de los decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales”.*

3.4.- Como es sabido, uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, por lo cual es imprescindible tener presente que el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, prescribe lo siguiente: *“La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención*



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”, asimismo que en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial se señala que: “Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan” y que en el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil se menciona: “Las resoluciones contienen: La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. (...)”.

3.5.- Al respecto, la Corte Suprema en el sexto fundamento de la Casación N° 2139-2007-Lima, publicada el treinta y uno de agosto de dos mil siete, ha señalado: “(...) además de constituir un requisito formal e ineludible de toda sentencia constituye el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y lógico, y está formado por el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho en los que el magistrado ampara su decisión; por ende, la exigencia de la motivación constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias; además, la motivación constituye una forma de promover la efectividad del derecho a la tutela judicial, y así, es deber de las instancias de revisión responder a cada uno de los puntos planteados por el recurrente, quien procede en ejercicio de su derecho de defensa y amparo de la tutela judicial efectiva” (subrayado agregado).

3.6.- Por su parte, el Tribunal Constitucional, en el fundamento décimo primero de la sentencia del Expediente N° 8125-2005-PHC/TC manifestó que: “En efecto, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5) del artículo 139° de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. (...)” (subrayado agregado). Por otro lado, en el considerando séptimo de la sentencia del Expediente N° 728-2008-PHC/TC, se señaló que: *“(...) 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”.*

3.7.- Por lo tanto, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

3.8.- En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a todos los órganos jurisdiccionales es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentre debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

CUARTO: SOBRE LA CAUSAL PROCESAL Y EL CASO CONCRETO

4.1.- En el presente caso, respecto a la causal del *literal a)*, tenemos que, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, mediante sentencia de vista, de fecha seis de julio del dos mil dieciséis, resolvió confirmar la sentencia apelada, de fecha uno de octubre del dos mil quince, obrante a fojas ochocientos setenta y dos, que declaró fundada la demanda, principalmente porque se ha llegado a determinar de manera contundente que todos los actos jurídicos cuestionados son nulos, pues al haberse determinado respecto de los dos primeros actos cuestionados que, han sido falsificados, con la finalidad evidente de generar un derecho que a su vez, genere derechos sucesivos de los sucesivos propietarios que han participado en dichos actos.

La decisión señalada también se ha sustentado en que se encuentra debidamente acreditado que respecto del predio materia de *litis* han existido dos partidas registrales, lo cual corrobora el hecho que los actos celebrados respecto del denominado predio San Isidro, se han efectuado por la parte demandada a efecto de perjudicar los intereses de la parte actora y obtener un beneficio ilícito, consecuentemente, el planteamiento de la parte demandada respecto a su supuesta buena fe queda desvirtuado.

4.2.- En ese contexto, resulta factible afirmar que no se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y por ende el debido proceso, ya que se ha resuelto efectuando un análisis detenido, razonado y lógico de la discusión suscitada, es decir, con una valoración racional y conjunta de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso concreto así como los medios probatorios obrantes en autos, esto, se observa cuando se ha hecho el examen correspondiente del testimonio de escritura pública de protocolización de formación de título supletorio del inmueble “Palya Tucsán Chico” con un área de seis punto ochenta y cinco hectáreas (6.85 Ha.), obrante de fojas tres a doce, el mismo que fue emitido el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y en el que intervienen el Segundo Juzgado de Tierras del Cusco a favor del señor Samuel Jesús Martínez Rayo, del Oficio N° 30, de fecha treinta de noviembre del dos mil once, obrante a fojas catorce y con el que se le remite



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

al Juez del Primer Juzgado Civil del Cusco, un informe sobre la protocolización de sentencia en el proceso civil N°91-1989, de la Partida N°02043727, obrante de fojas quince a dieciocho, del testimonio de escritura pública, de fecha catorce de abril de mil novecientos setenta y cinco, entre otros; por lo tanto, al existir una correcta motivación y una valoración conjunta de los medios probatorios que corren en autos, la causal analizada merece ser **desestimada**.

QUINTO: SOBRE LOS ELEMENTOS Y LAS CAUSALES DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO

5.1.- El Código Civil, en los incisos 1, 2, 3 y 4 del artículo 140 prescribe que: *“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”*.

5.2.- Por otro lado, en los incisos 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, se señala lo siguiente: *“El acto jurídico es nulo: (...) 4.- Cuando su fin sea ilícito. 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta. 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. 7.- Cuando la ley lo declara nulo. 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”*.

SEXTO: SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL

6.1.- El artículo 2014 del Código Civil, en su texto primigenio señalaba lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*; no obstante, esta norma fue modificada por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el veintiséis de marzo de dos mil quince, quedando en la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

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

6.2.- El artículo 2014 del Código Civil reconoce el principio de buena fe registral, el mismo que se presume mientras no se pruebe lo contrario, esto es, que el tercero tenía conocimiento de la inexactitud del registro¹. Por su parte, la Corte Suprema de la República², ha considerado que la normatividad sustantiva, recoge el principio de fe pública registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirientes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales, en tal sentido la buena fe registral busca proteger la adquisición efectuada a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes, debiendo señalarse en segundo lugar que la norma *ut supra* establece que la buena fe deberá reputarse a favor del tercerista en tanto no se demuestre de manera fehaciente e indubitable lo contrario, esto es, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredita que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción *iuris tamtum*.

6.3.- En definitiva, el principio de buena fe pública registral, se ha convertido en una herramienta de mucha trascendencia para salvaguardar los intereses de aquellas personas que confiadas en la información que señala el registro adquieren derechos, no obstante, a que posteriormente tomaron conocimiento que el derecho de quien les transfirió fue anulado, rescindido, cancelado o

¹ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. “Código Civil”. Comentarios, jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria e índice analítico. Editorial IDEMSA y Editorial TEMIS. Sexta Edición. Lima – 2012. p.1001.

² Casación N° 759-2014-Lima publicada en “El Peruano” el 30/03/2016 – Fundamento octavo.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

resuelto, es decir, si se actuó de forma diligente, acudiendo al registro y adquiriendo un derecho según la información ahí consignada, es posible considerar que mantendrá su derecho independientemente de lo que pueda ocurrir con posterioridad, salvo prueba en contrario.

SÉPTIMO: SOBRE EL TRACTO SUCESIVO Y LOS ACTOS JURÍDICOS CUESTIONADOS

7.1.- De fojas tres a doce, obra la escritura pública de protocolización de título supletorio, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa, otorgada por el Juez del Segundo Juzgado de Tierras del Cusco a favor del señor Samuel Jesús Martínez Rayo sobre el predio rústico “Palya Tucsan Chico” de seis punto ochenta y cinco hectáreas (6.85 Ha.), ubicado en el distrito de Pisac, provincia de Calca, departamento de Cusco. Vale precisar que, de fojas nueve a doce, aparece inserta la sentencia emitida por el Juez de Tierras Gonzalo Zegarra Ramírez, en la que se declaró fundada la solicitud de formación de título supletorio de dominio presentada por el señor Samuel Jesús Martínez Rayo.

7.2.- De lo expuesto en el considerando precedente, tenemos que a fojas catorce corre el Oficio N° 30, de fecha treinta de noviembre del dos mil once, mediante el cual el notario Reynaldo Alviz M. comunicó al Juez del Primer Juzgado Civil del Cusco que en su notaría ha sido protocolizado en su archivo notarial con fecha treinta de mayo del mil novecientos noventa, a folios dos mil novecientos treinta y uno, número ochocientos veinte. De igual forma, puntualiza que la protocolización en mención se ha verificado con arreglo a ley teniendo a la vista el respectivo expediente judicial, en cumplimiento de un mandato judicial, habiéndose transcrito los actos procesales contenidos en dicho expediente, entre ellos, la demanda, acta de reconocimiento de plano, sentencia de fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y resolución que declara consentida, los que finalmente han motivado se otorgue el acta de protocolización respectiva.

7.3.- De fojas quince a dieciséis obra la foja cuatrocientos treinta y siete del tomo doscientos noventa y tres de la Partida N° 020 43727 del Registro de Predios del Cusco, en la cual se puede observar la inscripción de fecha once de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

junio de mil novecientos noventa a nombre del señor Samuel Jesús Martínez Rayo, siendo que a fojas diecisiete obra el Asiento 5 de la referida Partida N° 02043727, en el que se deja constancia que Haffner Empresa de Desarrollo Internacional Sociedad de Responsabilidad Limitada, ha pasado a ser propietaria del predio llamado “Palya Tucsán Chico” de seis punto ochenta y cinco hectáreas (6.85 Ha.), vía adjudicación por remate judicial por la suma de nueve mil dólares americanos en el proceso sobre ejecución de hipoteca instaurado por Peruinvest contra Samuel Martínez Rayo.

7.4.- A fojas veintitrés, corre el Asiento C0008 de la Partida N° 02043727, en el que se observa la adjudicación judicial del predio llamado “Palya Tucsán Chico” a favor de Alejandrina Morales Acurio por la suma de ciento sesenta mil quinientos sesenta dólares americanos, esto, en mérito a lo dispuesto por la resolución número ciento dos, de fecha trece de octubre del dos mil nueve, consentida mediante resolución número ciento ocho, de fecha tres de diciembre del dos mil nueve y aclarada mediante resolución número ciento cincuenta y tres, de fecha veinte de enero del dos mil once, todas emitidas en el Expediente N° 037-1997-0-1001-JR-CI-01, en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú contra Haffner Empresa de Desarrollo Internacional Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre ejecución de garantía hipotecaria.

7.5.- Por otro lado, de fojas cuarenta y cuatro a cuarenta y cinco, obra la escritura pública de compraventa, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco, en la que se observa que el señor Fernando Rayo Pérez le transfiere el fundo denominado “San Isidro” con un área de veinte topos a Genaro Rayo Goyzueta. Vale precisar que la transferencia indicada fue inscrita recién el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete según consta en el Asiento 1 de la Partida N° 02005324 del Registro Predial del Cusco, tal y como se observa a fojas cuarenta y tres.

7.6.- De fojas sesenta y nueve a setenta y uno obra la escritura pública de donación, de fecha cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y tres, otorgada por Genaro Rayo Goyzueta a favor de Bernabé Martínez Acevedo en un 50% y Teresa Martínez Rayo también en 50% del fundo “San Isidro” con un área de veinte topos. La referida transferencia a título gratuito, fue inscrita en el Asiento



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

3 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas sesenta y ocho.

7.7.- De fojas ochenta y seis a ochenta y nueve obra la escritura pública de donación, de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa ocho, otorgada por Bernabé Martínez Acevedo a favor de Teresa Martínez Rayo, del 50% del fundo “San Isidro”, ubicado en el distrito de Pisac, provincia de Calca y departamento de Cusco. La referida transferencia a título gratuito, fue inscrita en el Asiento 4 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas sesenta y ocho.

7.8.- De fojas noventa a noventa y dos obra la escritura pública de aclaración y declaración sobre la transferencia en donación de bien inmueble rústico, de fecha nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, que celebran Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo, específicamente sobre el fundo “San Isidro”, ubicado en el distrito de Pisac, provincia de Calca y departamento de Cusco. La referida transferencia a título gratuito, fue inscrita en el Asiento 5 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas setenta y seis.

7.9.- De fojas noventa y tres a noventa y noventa y siete obra la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, de fecha uno de marzo del dos mil, otorgada por Teresa Martínez Rayo a favor de Sabina Moscoso Baca, de sesenta y tres mil doscientos diecinueve con veintiséis metros cuadrados (63,219.26 m²) del Lote P-A que representan el 95.35%. Se precisa que el fundo “San Isidro” fue subdividido en dos lotes (P-A y P-B). La referida transferencia, fue inscrita en el Asiento 9 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas setenta y siete.

7.10.- De fojas noventa y ocho a ciento dos obra la escritura pública de compraventa de inmueble rústico, de fecha once de mayo del dos mil, otorgada por Teresa Martínez Rayo a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de tres mil ochenta punto setenta y cuatro metros cuadrados (3,080.74 m²) del Lote P-B que representa el 4.65%. Se precisa que el fundo “San Isidro”



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

fue subdividido en dos lotes (P-A y P-B). La referida transferencia, fue inscrita en el Asiento 11 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas setenta y ocho.

7.11.- De fojas ciento tres a ciento siete obra la escritura pública de compraventa de derechos y acciones (fracción de terreno), de fecha veintinueve de enero del dos mil uno, otorgada por Sabina Moscoso Baca a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de dos mil metros cuadrados (2,000.00 metros cuadrados) que representa el 3.1636%. La referida transferencia, fue inscrita en el Asiento 12 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas setenta y ocho.

7.12.- De fojas ciento ocho a ciento doce obra la escritura pública de compraventa de derechos y acciones (fracción de terreno), de fecha nueve de marzo del dos mil dos, otorgada por Sabina Moscoso Baca a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de dos mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (2,155.00 m²) que representa el 3.409%. La referida transferencia, fue inscrita en el Asiento 13 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas setenta y ocho.

7.13.- De fojas ciento trece a ciento diecisiete obra la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, de fecha catorce de octubre del dos mil tres, otorgada por Sabina Moscoso Baca a favor de Juan Mamani Pfocco y Delicia Quispe Huillca, de dos mil setenta y ocho metros cuadrados (2,078.00 m²) que representa el 3.287%. La referida transferencia, fue inscrita en el Asiento 15 de la Partida N° 02005324 de la Oficina Registral Regional del Cusco, tal y como se observa a fojas ochenta.

OCTAVO: SOBRE LAS CAUSALES MATERIALES Y EL CASO CONCRETO

8.1.- Con el objetivo de absolver las causales de los *literales b), c) y d)*, debemos señalar que nos queda claro que existen dos partidas registrales en las que se encuentra inscrito el bien inmueble *sublitis*, tal y como se ha ratificado con el Certificado de Búsqueda Catastral, de fecha veintidós de julio



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

del dos mil once, obrante a fojas veintiséis y en el cuarto considerando de la Resolución de Gerencia Registral N° 360-2011-SUNARP -Z.R.N°/GR de fecha nueve de noviembre del dos mil once, obrante de fojas treinta a treinta y dos. Por un lado, tenemos a la Partida N° 02043727 del Registro de Predios del Cusco en el que aparece el predio rústico denominado “**Palya Tucsán Chico**” y por otro lado, se advierte la Partida N° 02005324 del Registro Predial del Cusco en el que se observa el predio rústico denominado fundo “**San Isidro**”, por lo que al no haber sido objeto de cuestionamiento por las partes el hecho de que estemos ante posibles predios distintos, podemos dar por hecho que la controversia gira en torno al mismo predio, es decir, “Palya Tucsán Chico” y “San Isidro” son lo mismo.

8.2.- No obstante, si bien tanto “Palya Tucsán Chico” como “San Isidro” se encuentran debidamente inscritos en la Partida N° 02043727 y la Partida N° 02005324, respectivamente, es de tomar muy en cuenta que, únicamente en el caso del primero (Partida N° 02043727) se encuentra acreditado el tracto sucesivo, pues se ha evidenciado que todo inició con la escritura pública de protocolización de título supletorio, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa, otorgada por el Juez del Segundo Juzgado de Tierras del Cusco a favor del señor Samuel Jesús Martínez, siendo que el derecho de este último fue inscrito el once de junio de mil novecientos noventa para, posteriormente, pasar a manos de Haffner Empresa de Desarrollo Internacional Sociedad de Responsabilidad Limitada. vía adjudicación por remate judicial en un proceso sobre ejecución de hipoteca promovido por Peruinvest y, finalmente, es transferido a favor de Alejandrina Morales Acurio también vía adjudicación por remate judicial en otro proceso sobre ejecución de hipoteca, instaurado por el Banco de Crédito del Perú.

8.3.- En cambio, en el segundo caso (Partida N° 02005324), el tracto sucesivo no se encuentra clarificado, pues, todo comienza con la escritura pública de compraventa, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco, en la que se observa que el señor Fernando Rayo Pérez le transfiere el fundo “San Isidro” con un área de veinte topas a Genaro Rayo Goyzueta; sin embargo, no se tiene información de cómo es que el primero de los mencionados adquiere el



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

derecho y la potestad para vender el fundo “San Isidro” al segundo de los nombrados, sobre todo si ambos, según los certificados de inscripción expedidos por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – Reniec, obrantes de fojas cuarenta y seis a cuarenta y siete así como de la Constancia de fecha trece de mayo del dos mil trece, expedida por la Municipalidad Distrital de Taray – Calca – Cusco, obrante a fojas cuarenta y ocho, los señores Fernando Rayo Pérez y Genaro Rayo Goyzueta no aparecen inscritos, es decir, para el Estado peruano **dichos nombres no existen**.

8.4.- Ahora bien, se ha podido advertir que, en la escritura pública de compraventa, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco, concurren irregularidades, pues, según el Informe Pericial de Grafotecnia N° 106-2011, elaborado por la Oficina de Criminalística de la Policía Nacional del Perú Cusco el uno de agosto del dos mil once y que obra de fojas cuarenta y nueve a cincuenta y siete, concluyó que la firma y rúbrica del exnotario Simón Sánchez A. de la referida escritura no proviene del puño gráfico de su titular, es decir, corresponde a una firma falsificada por el método de imitación servil. Adicionalmente, corresponde valorar que, mediante Informe N° 07-2011-ARC-DAI, de fecha ocho de junio del dos mil once, obrante a fojas setenta y cinco, el licenciado Jorge Olivera Olivera, especialista en archivo III del Archivo Intermedio, le comunica a Katya Enríquez Carrión, directora del Archivo Regional del Cusco, que la escritura pública de compraventa que otorga Fernando Rayo Pérez a favor de Genaro Rayo Goyzueta ante el exnotario de Calca don Simón Sánchez A. **no existe** en los libros de índices notariales ni en los libros de escrituras públicas del notario.

8.5.- Algo similar a lo expuesto en el considerando precedente, encontramos en la escritura pública de donación, de fecha tres de mayo de mil novecientos ochenta y tres, pues, según el Informe Pericial Grafotécnico de Juvenal Zereceda Vásquez, perito de la Corte Superior del Cusco, emitido el catorce de diciembre del dos mil diez y obrante de fojas sesenta a sesenta y siete, concluyó que la firma atribuida al exnotario Carlos Ernesto Salinas Navia de la referida escritura es disímil a la firma que aparece en los documentos de comparación por lo tanto no pertenecen al puño gráfico, es decir, se trata de



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

una imitación servil. De igual forma para este caso, mediante Informe N° 07-2011-ARC-DAI, de fecha ocho de junio del dos mil once, obrante a fojas setenta y cinco, el licenciado Jorge Olivera Olivera, especialista en archivo III del Archivo Intermedio, le comunica a Katya Enríquez Carrión, directora del Archivo Regional del Cusco, que la escritura pública de donación que otorga Genaro Rayo Goyzueta a favor de Bernabé Martínez Acevedo y Teresa Martínez Rayo ante el ex notario de Calca don Carlos Ernesto Salinas Navia **no existe** en los libros de índices notariales ni en los libros de escrituras públicas del notario, datos que son ratificados con la respuesta otorgada ante la pregunta cuatro de la declaración testimonial obrante de fojas setenta y dos a setenta y cuatro.

8.6.- En consecuencia, este Tribunal Supremo puede afirmar que, en la escritura pública de compraventa, de fecha dieciséis de abril de mil novecientos setenta y cinco y en la escritura pública de donación, de fecha tres de mayo de mil novecientos ochenta y tres no está acreditada la plena capacidad de ejercicio de los intervinientes en los actos jurídicos, pues como ya hemos concluido las personas nombradas como Fernando Rayo Pérez y Genaro Rayo Goyzueta no existen para el Estado peruano; de igual forma se denota un fin ilícito al suplantar identidades y al haber transferido vía compraventa y donación un predio del que no se era titular.

8.7.- A mayor abundamiento, debemos recordar que la escritura pública de compraventa y donación es una forma o requisito indispensable para la inscripción registral; no obstante, sobre los actos jurídicos bajo análisis, debemos reiterar que el Informe N° 07-2011-ARC-DAI, de fecha ocho de junio del dos mil once, dejó constancia que las escrituras públicas examinadas no existen en los libros de índices notariales ni en los libros de escrituras públicas del notario.

8.8.- En cuanto al principio de buena fe pública registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, es posible afirmar que este no les alcanza a los codemandados Bernabé Martínez Acevedo, Teresa Martín Rayo, Sabina Moscoso Baca, Juan Mamani Pfocho y Delicia Quispe, ya que al veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho en que se suscribió la escritura pública de donación, al nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve en que se



SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO

suscribió la escritura pública de aclaración y declaración sobre la transferencia en donación de bien inmueble rústico, al uno de marzo del dos mil en que se suscribió la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, al once de mayo del dos mil en que se suscribió la escritura pública de compraventa de inmueble rústico, al veintinueve de enero del dos mil uno en que se suscribió la escritura pública de compraventa de derechos y acciones (fracción de terreno), al nueve de marzo del dos mil dos en que se suscribió la escritura pública de compraventa de derechos y acciones (fracción de terreno) y al catorce de octubre del dos mil tres en que se suscribió la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de inmueble, por el principio de publicidad registral **conocían** que en otra partida (Partida N° 02043727), el señor Samuel Jesús Martínez Rayo ya había inscrito su titularidad sobre el predio *sublitis* desde el once de junio de mil novecientos noventa, es decir, queda en evidencia la mala fe en el accionar de los referidos codemandados al realizar sucesivas transferencias desconociendo el derecho de Samuel Jesús Martínez Rayo, por lo que todos los actos jurídicos mencionados en este considerando se han desarrollado sobre un predio que constituía un objeto jurídicamente imposible.

8.9.- Finalmente, corresponde precisar que, no se emitirá pronunciamiento sobre una aparente interpretación errónea de los numerales 5 (simulación absoluta), 7 (la ley declara nulo) y 8 (artículo V del Título Preliminar) del artículo 219 del Código Civil, al ser causales de nulidad del acto jurídico que no fueron invocadas ni por el juzgado de primera instancia ni por la Sala Superior en segunda instancia, consecuentemente, las causales examinadas también merecen ser **desestimadas**.

NOVENO: La sentencia de vista emitida por la Sala Superior, no incurre en inaplicación del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, ni en interpretación errónea del artículo 219 numerales 4 y 6 del Código Civil, tampoco en inaplicación del artículo 140 numerales 1, 2, 3 y 4 del Código Civil, ni en inaplicación del artículo 2014 del Código Civil y, al haberse precisado que no es viable emitir pronunciamiento sobre una aparente interpretación errónea de los numerales 5, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil, corresponde declarar infundado el recurso de casación.



**SENTENCIA
CASACIÓN N° 20638 – 2017
CUSCO**

IV.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha once de agosto del dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos noventa y siete, interpuesto por **Delicia Quispe Huillca**; en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha seis de julio del dos mil dieciséis, obrante a fojas novecientos sesenta y nueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Alejandrina Morales Acurio contra Delicia Quispe Huillca y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otro. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Toledo Toribio.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

RUEDA FERNANDEZ

TOLEDO TORIBIO

BUSTAMANTE ZEGARRA

Bjism/ahv