



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**SUMILLA:** “LOS ACTOS PROCESALES FRAUDULENTOS NO GENERAN DERECHOS. El principio de la fe pública registral implica que el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica, relativos al dominio o derechos reales. Ahora bien, se exige que el adquirente concurra al Registro con determinados requisitos cuya formulación legislativa se ubica en el artículo 2014 del Código Civil. Los requisitos que el adquirente debe ostentar y que se extraen de la citada norma son los siguientes: **a)** La adquisición debe ser efectuada por un tercero; **b)** La adquisición debe ser hecha de buena fe; **c)** La adquisición debe ser a título oneroso; **d)** La adquisición debe ser hecha de quien aparezca en el Registro con facultad para otorgarlo; y **e)** El acto de adquisición debe contar con inscripción registral.”

Lima, diecisiete de enero  
de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia**; vista la presente causa en la fecha, luego de verificada la votación con arreglo a ley, con el voto del Señor Juez Supremo **PROAÑO CUEVA**, emite la siguiente sentencia; y asimismo, **habiéndose dejado oportunamente** en Relatoría de esta Sala Suprema los votos emitidos por los Señores Jueces Supremos **ROMERO DÍAZ, CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA, DE LA BARRA BARRERA Y CÉSPEDES CABALA** obrantes de fojas ciento setenta y siete a doscientos diecinueve; **los mismos que no suscriben la presente**, de conformidad con los artículos 141, 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dejándose constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley.

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por **Pershing Julio del Carpio Castañeda y María del Pilar Robles Chiang** a fojas cuatro mil cuatrocientos setenta y dos del expediente principal, contra la sentencia de vista de fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocó la sentencia apelada de fojas tres mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

setecientos cuarenta y tres, de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, que declaró fundada en parte la demanda; y reformándola, la declaró infundada; en los seguidos por Pershing Julio del Carpio Castañeda y otra contra el Seguro Social de Salud del Perú - ESSALUD y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico y otros.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.**- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas ciento cuarenta y seis del presente cuadernillo, de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación referido, por la causal de infracción normativa de derecho material. Los recurrentes denuncian: **A) La infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil**; señalan al respecto: **a)** Que se ha formulado la presente demanda de ineficacia del citado contrato porque el vendedor (Banco Central Hipotecario del Perú) ya no es propietario del inmueble al haberse amparado una nulidad en el proceso de Ejecución de Garantías, donde se remató y se le adjudicó dicho bien, y por lo tanto, no podía transferirlo eficazmente, siendo esa la razón por la cual la parte demandante pide que se declare la ineficacia de dicho contrato; **b)** Que en la Ejecutoria Suprema de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (Casación número 527-2015-Ica), que anuló la anterior sentencia de vista, se delimitó con claridad el conflicto que debía resolverse en este proceso; esto es, «*si la emisión de la resolución número ciento treinta y cuatro, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, citada en el proceso de Ejecución de Garantías antes referido, constituiría o no el resultado de las consecuencias riesgosas producto de la contratación de un bien litigioso, tesis que al haber sido propuesta por el recurrente en su escrito de demanda y que forma parte de un aspecto sobre el cual se ha sostenido la apelada, debe ser analizada a la luz de los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico*»; **c)** Conforme a los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, si el vendedor (el Banco) no es propietario, por nulidad de su título adquisitivo (remate), entonces el comprador



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

(Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, luego Seguro Social de Salud del Perú – en adelante ESSALUD) nada adquiere, en tanto solo el propietario puede «*usar, disfrutar y disponer*» de acuerdo al artículo 923 del Código Civil, y que en ese punto, la demanda de ineficacia (funcional) de dicha compraventa sería fundada; **d)** Dentro de los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles de nuestro ordenamiento jurídico, también se encuentra el artículo 2014 del Código Civil, por cuya virtud, el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso de persona que cuenta con facultades para otorgar el derecho, mantiene la adquisición siempre que la inscriba, y en el Registro no consten las causales de nulidad, rescisión o resolución; **e)** La Sala Superior ha interpretado la buena fe desde una perspectiva restrictiva, por lo que el tercero solo debe basarse en la lectura de los asientos registrales, sin verificación de los títulos archivados o de indagaciones que implique una mayor diligencia, planteando la tesis de “buena fe-creencia”; esto es, que el tercero no requiere hacer algún acto positivo de indagación, sino que le basta con “creer” en lo que se expresa en las inscripciones del Registro, sin que pierda la buena fe, aunque esos asientos sean contradichos por la realidad material o por otras circunstancias; **f)** Dicha interpretación es incorrecta, pues en el recurso de casación se postula la tesis que considera acertada la “buena fe-diligencia”, por cuya virtud el tercero debe revisar los títulos archivados y realizar otros actos de indagación; siquiera mínimos, que le permitan inferir racionalmente la legitimidad de la adquisición; esto es, se exige al tercero una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo tanto, se imponen deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta alegar el simple desconocimiento, sino que, además, el sujeto que pretenda la tutela se encuentra obligado a tener una conducta conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición; **g)** La tesis de la buena fe-diligencia es claramente preferible porque: **i)** encontrándose el ordenamiento entre dos polos; esto es, el conflicto ético de preferir el interés de un sujeto frente al otro, y que uno de ellos subsista; no sería admisible que un tercero que haya tenido serias dudas en la adquisición, resulte premiado por el sistema en contra de un propietario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

afectado por la nulidad; **ii)** porque muchas veces los dos intereses (propietario y tercero) son atendibles, pues ambos actúan con desconocimiento del hecho motivador de la inexactitud, pero si el tercero es negligente extremo ¿cómo puede recibir protección?, ¿en virtud de qué principio del derecho se da primacía de la culpa grave frente a la no culpa?; **iii)** porque la buena fe significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés de otro, no bastando simplemente el estado subjetivo de ignorancia, pese a haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada; sino que por el contrario, la buena fe implica, por su propio nombre y connotación, un determinado estado subjetivo que tiene un contenido ético valioso, tratándose de una creencia honesta y racional; y, **iv)** porque la perspectiva teórica de buena fe-diligencia se combina con una de carácter práctico indudable, como es la exigencia de probar que el tercero conoce efectivamente la realidad, haría superflua la cláusula de buena fe, pues la convierte en una prueba diabólica, pues se pierde la buena fe por sospechas más o menos serias, duda razonable o discordancias entre la realidad material y registral, todo lo cual implica desacatar los deberes mínimos e imprescindibles de diligencia, antes de tomar una decisión jurídica trascendental en orden al cuidado de sus propios intereses; **h)** La jurisprudencia más reciente de la Corte Suprema se muestra favorable al concepto de “buena fe-diligencia”, caso de las sentencias materia de las casaciones números 3667-2010-La Libertad, 3098-2011-Lima, 4170-2011-Lima Norte y 3108-2012-Lima, en donde ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en este recurso; **i)** El tercero, conforme a una correcta interpretación del artículo 2014 del Código Civil, debe exhibir una “buena fe-diligencia”, que obviamente no se presentó en este caso, pues el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, hoy ESSALUD, pudo conocer el evidente rompimiento de trato entre los títulos, con una revisión superficial, mínima y elemental de los títulos archivados, en la que no se requería experticia ni complejidad, pues bastaba consultar los títulos archivados para advertir que la hipoteca fue otorgada por dos cónyuges, pero la ejecución se llevó a cabo contra solo uno de ellos; **j)**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Cuando se celebró el contrato de compraventa cuestionado, las partes consignaron una cláusula quinta, en la cual el comprador manifestó conocer que existían incidentes de nulidad en el proceso de ejecución; y si bien es cierto, que ese incidente específico fue descartado por el órgano jurisdiccional, en tanto la nulidad se declaró años después, en virtud de otro pedido de los litigantes; sin embargo, ese solo hecho, por sí mismo, era motivo más que suficiente para que el comprador aumente sus indagaciones, actúe con máxima probidad, rectitud y honestidad; en suma, que demuestre la diligencia que el caso merecía, por tratarse de un bien inmueble litigioso, pero que en el presente caso, el tercero (ESSALUD) no quiso revisar los títulos archivados que acreditaban el rompimiento del tracto, sino que tampoco quiso agudizar la diligencia, cuando esta le era más exigible, en virtud de una cláusula contractual (quinta), que llamaba su atención sobre irregularidades en el proceso de ejecución, y que finalmente dieron lugar a su nulidad; y, **k)** La recurrida ha interpretado en forma incorrecta el artículo 2014 del Código Civil, pues ha asumido el concepto de “buena fe-creencia” cuando en realidad, lo razonable, conforme a lo explicado y la jurisprudencia, se decanta por la “buena fe-diligencia”; esto es, la actuación honesta, correcta y recta de la persona que pretende legitimar una adquisición, para cuyo efecto no le basta hacerse el desentendido (“creencia”), sino que se le imponen deberes de verificación, indagación, revisión de títulos archivados, comprobación de hechos (“diligencia”), lo que no hizo el tercero; en consecuencia, la infracción normativa incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia de vista declare que un tercero negligente, torpe, descuidado y deshonesto, termine convertido en “tercero de buena fe”, por lo tanto, se le reconoce la propiedad; y, **B.- La infracción normativa material por inaplicación del artículo 908 del Código Civil:** Se indica que el demandado ESSALUD realizó una compra descuidada, negligente y torpe, sin tomar las mínimas precauciones que el caso le imponía, por lo tanto, se encuentra en situación de mala fe, y por tal motivo, la sentencia de vista ha inaplicado el artículo 908 del Código Civil, estando el demandado obligado a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

reembolsar los frutos, o como se denomina en la demanda: “indemnización de daños por el uso y disfrute”, pero como no cabe valorar los daños en casación, entonces la sentencia deberá reenviar la cuantificación de la indemnización a la ejecución de sentencia; la parte recurrente agrega que el citado artículo 908 del Código Civil no ha sido mencionado en la sentencia de vista, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues tal omisión ha dado como resultado que la recurrida permita un aprovechamiento ilícito, injusto y abusivo de ESSALUD, que sin ser propietario del inmueble, ha disfrutado de cosa ajena, lo que exige el pago de frutos o la indemnización por uso y disfrute.-----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.**- Antes de absolver las denuncias postuladas por los recurrentes, conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, es de apreciar que a fojas setenta y ocho, Pershing Julio del Carpio Castañeda y María del Pilar Robles Chiang interponen demanda contra ESSALUD y otros, solicitando como pretensión principal: **1)** Se declare la ineficacia del acto jurídico, así como la nulidad contenida en la escritura de compraventa respecto del inmueble ubicado entre las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica, con un área de terreno de seis mil ciento veintiuno punto treinta metros cuadrados (6,121.30 m<sup>2</sup>), celebrado por el Banco Central Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social, ahora ESSALUD, con fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete; y como pretensiones accesorias los siguientes puntos: **2)** Se declare la nulidad del asiento registral respecto a la inscripción en el Registro de Propiedad de Inmueble de Ica, Partida actualizada número 11000171, Asiento 00032, respecto a la compraventa efectuada entre el Banco Central Hipotecario del Perú y el entonces Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS; **3)** Se ordene la restitución del citado inmueble ubicado en las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica a favor de los demandantes o alternativamente se disponga el pago de la suma de nueve millones quinientos cuarenta y cinco mil seiscientos cuarenta y tres dólares americanos con sesenta centavos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

(US\$9'545,643.60), como valor actualizado del predio *sub litis*; **4)** Se ordene el pago de sesenta millones novecientos veinticinco mil sesenta y seis soles con cuarenta y cinco céntimos (S/60'925,066.45) o su equivalente en dólares, por concepto de *lucro cesante*, al no haber percibido el pago de merced conductiva alguna en relación a dicho inmueble, por más de trece años; extremo de la demanda que se dirige contra ESSALUD. Como sustento de sus pretensiones manifiesta lo siguiente: En relación a la pretensión principal: El Banco Central Hipotecario del Perú demandó con fecha siete de julio de mil novecientos ochenta y seis, a Antonio Robles Ruiz y otros sobre ejecución de garantía hipotecaria, por la suma de ocho millones doscientos cuarenta y ocho mil novecientos ochenta y nueve intis con ochenta y seis centavos (I/.8'248,989.86), proceso que se tramitó ante el Primer Juzgado Civil de Ica, Expediente número 394-2000, dentro del cual mediante Acta de Remate de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, el Banco ejecutante se adjudicó el inmueble ubicado en las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica, con una área de seis mil ciento veintiuno punto treinta metros cuadrados (6,121.30 m<sup>2</sup>), así como su fábrica, por la suma de diez millones seiscientos cuarenta y un mil seiscientos veinte intis con sesenta y nueve centavos (I/.10'641,620.69). Como adjudicatario, el Banco Central Hipotecario del Perú, indebidamente transfirió el inmueble a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social, mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública con fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, contrato en el que, en la cláusula quinta se hace constar que en el proceso de ejecución de garantías, del cual deriva el derecho de propiedad del transferente, existe un pedido de nulidad pendiente de pronunciamiento judicial en segunda instancia, y que según el transferente debe ser confirmado, de lo que se infiere que el adquirente tenía pleno conocimiento que el bien sub materia se encontraba en litigio, quedando trastocado el principio de buena fe; que mediante la Resolución número 134, de aquel expediente, se revocó el auto apelado que declaraba improcedente la nulidad deducida por María Arsenia Chiang Cabrera de Robles, y reformándola se declaró fundada, nulo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

todo lo actuado e inclusive el remate judicial de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, reponiendo el proceso hasta la etapa de notificar el auto ejecutivo con arreglo a ley; que el juez de la causa mediante la Resolución número 158, dispuso que se notifique la demanda con el mandato de ejecución, y requiriendo a los ejecutados que cumplan con el pago de la suma solicitada en la demanda, monto pagado por la ejecutada María Arsenia Chiang Cabrera de Robles mediante escrito de fecha seis de junio de dos mil uno, lo que motivó que el juez de la causa emita la Resolución número 166, ordenando la cancelación de la adjudicación por el Banco Central Hipotecario del Perú respecto del bien *sub litis*, así como su fábrica en el mismo asiento del Registro de la Propiedad Inmueble, y ordenándose la inscripción de dicha cancelación; que el codemandante Pershing Julio del Carpio Castañeda tuvo participación en el proceso, por Cesión de Derechos que efectuó María Arsenia Chiang Cabrera de Robles por su propio derecho y como heredera de la Sucesión de Juan Antonio Robles Ruiz. En relación a las pretensiones accesorias: Al haberse solicitado como pretensión principal la ineficacia del acto jurídico referido al contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, y de ser declarada fundada dicha pretensión principal, deviene en nulo el citado asiento registral; que en el proceso número 394-2000 se encuentran resoluciones judiciales que declaran la nulidad del remate y adjudicación del bien inmueble a favor del Banco Central Hipotecario del Perú y que al ser los declarantes propietarios y no encontrarse en posesión del bien, solicitan al órgano jurisdiccional que se ordene la restitución del predio *sub litis* por ESSALUD o alternativamente, se declare procedente el pago de este bien, el cual ha sido valorizado en la suma de nueve millones quinientos cuarenta y cinco mil seiscientos cuarenta y tres dólares americanos con sesenta centavos (US\$9'545,643.60), adjuntando una pericia de parte para tal efecto. Agregan que han sido privados del derecho de propiedad del predio sub materia desde hace más de trece años, lo que colisiona con su derecho de uso, disfrute y usufructo del mismo, por lo tanto, solicitan un pago indemnizatorio de sesenta millones novecientos veinticinco mil sesenta y seis soles con cuarenta





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

y cinco céntimos (S/ 60´925,066.45) o su equivalente en dólares al año dos mil dos, por concepto de lucro cesante, precisando que es por haber dejado de percibir la merced conductiva por más de trece años a razón de noventa y cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis dólares americanos con cuarenta y tres centavos (US\$95,456.43) mensuales, pues, durante ese lapso ESSALUD ha ocupado el predio, sirviéndose del terreno y de las instalaciones médicas construidas para ese efecto, lo que conlleva al perjuicio económico que se indica.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante la sentencia de fojas tres mil setecientos cuarenta y tres, de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia, declaró ineficaz y por lo tanto sin efecto legal, el acto jurídico relacionado a la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado entre las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica, con un área de terreno de seis mil ciento veintiuno punto treinta metros cuadrados (6,121.30 m<sup>2</sup>), celebrado por el Banco Central Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social, ahora ESSALUD, con fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete; extremo dirigido contra ESSALUD y el Banco Central Hipotecario del Perú en Liquidación; declara la nulidad del Asiento 30 de la Ficha número 020943/010101, trasladado a la Partida número 11000171 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral - Los Libertadores Wari, respecto a la transferencia del inmueble *sub litis* a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS; ordena que a elección de los representantes de ESSALUD, esta entidad restituya el inmueble sub materia a favor de los demandantes o pague el valor del mismo, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia, conforme a los fundamentos de esta sentencia; ordena el pago de un millón ochocientos cincuenta y un mil trescientos treinta y tres dólares americanos (US\$1´851,333.00) o su equivalente en moneda nacional al momento de su cancelación a favor de los demandantes, por el uso y disfrute del bien sub materia, pago que se efectuará



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

conforme a ley por ser una entidad del Estado. Como fundamentos de su decisión sostiene: Que se puede concluir válidamente que el acto jurídico en referencia sí resulta ineficaz y amerita que se declare su nulidad, conforme a los fundamentos que se exponen. Se tiene que al anularse la adjudicación del enajenante por mandato judicial, fue revertido también uno de los derechos inherentes a la propiedad a que refiere el artículo 923 del Código Civil, de allí que ese acto jurídico de compraventa ha devenido en ineficaz, por la decisión que tomó el órgano jurisdiccional que conoció de aquel actuado judicial. Analizando dicha actuación judicial, vemos que mediante la Resolución número 134, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, la Sala Civil de Ica, resolvió en mayoría, revocar la Resolución número 129, y declaró nulo todo lo actuado hasta fojas treinta y cinco; es decir, hasta notificar la Resolución número 1, que ordenaba pagar la suma solicitada por el Banco Central Hipotecario del Perú; motivando la Resolución número 166, en la que se dispone tener por cancelada la deuda y la cancelación de la adjudicación del inmueble a favor del Banco Central Hipotecario del Perú, resolución que es declarada consentida a fojas mil cuarenta y tres, disponiéndose cursar los partes respectivos para inscribir la cancelación de la adjudicación; consiguientemente, la cancelación de los asientos registrales respectivos. Se corrobora entonces que el acto jurídico relacionado al contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, resulta ineficaz; pues además, ese acto jurídico se celebró no teniéndose certeza absoluta que el vendedor (Banco Central Hipotecario del Perú) era el propietario del bien *sub litis*, situación de la que ambos contratantes eran concedores, lo cual se refleja por el hecho que voluntariamente asumen el acuerdo contenido en la quinta cláusula del contrato. Sobre el análisis de la cláusula quinta del contrato de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete: resulta trascendente para resolver la controversia el acuerdo contenido en la citada cláusula quinta, pues refleja no solo un acuerdo voluntario de las partes en el sentido que se estaba transfiriendo la propiedad de un bien litigioso sujeto a una decisión ajena, específicamente a una decisión judicial (pedido de nulidad del anterior



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

propietario pendiente de ser resuelto en forma definitiva), sino que también refleja que el adquirente tenía pleno conocimiento sobre la situación legal del bien que adquiriría, lo cual es de trascendencia para la aplicación de los alcances del artículo 2014 del Código Civil, referido al principio de la buena fe registral. Es así, que en dicha cláusula se estableció que esa compraventa estaba sujeta a las resultas de una decisión judicial de los señores magistrados de la Sala Civil de Ica. Cabe resaltar que los citados magistrados eran evidentemente ajenos al acto jurídico de la compraventa en referencia, pues ese acto jurídico era un acto *inter privatos*. Evidentemente la forma en que iba a resolverse tal incidencia (el resultado) era incierta a la fecha de la celebración del contrato, por lo que aun cuando hubiesen consignado los celebrantes el término “*estimamos sea confirmada*”, se puede concluir válidamente que esa decisión (de anular o confirmar la nulidad promovida en el proceso judicial, y de ser el caso la nulidad de la adjudicación), no estaba sujeta a la voluntad de los particulares celebrantes de dicho contrato. En el desarrollo del proceso judicial en referencia, vemos que finalmente el órgano jurisdiccional anuló el remate, motivando la anulación de la adjudicación, por lo tanto, el Banco Central Hipotecario del Perú dejaba de ser propietario; en consecuencia, deviene en ineficaz el acto jurídico de transferencia de la propiedad que efectuó a favor del entonces Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS. Sobre el principio de la buena fe registral: Del análisis de la documentación aportada como prueba, y específicamente de los términos de la cláusula quinta del citado contrato, se desprende que ese principio no ampara a ESSALUD, pues evidentemente ambos contratantes conocían perfectamente que estaban adquiriendo un bien en litigio; y que además, era incierta la forma en la que se iba a resolver un pedido de nulidad del remate, de allí que se consigna el término “*en el proceso de ejecución de garantías (entiéndase que en el Expediente número 1999-59)... el demandado ha deducido la nulidad del remate...que estimamos sea confirmada...*”. Tal acuerdo no hace sino reflejar que no obstante que en el Registro de Propiedad Inmueble figuraba la adjudicación de la propiedad a favor del vendedor en mérito a un remate judicial sobre el bien *sub litis*, el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

proceso de ejecución de garantías no había concluido, sino que estaba en pleno litigio, pues existía una incidencia pendiente de resolver; esto es, una nulidad resuelta solo en primera instancia, mas no así en segunda instancia. La entidad adquirente IPSS, sus representantes y asesores, debieron prever que la incidencia en referencia era de notable trascendencia, pues justamente estaba relacionada al derecho de propiedad que se atribuía su vendedor. Sin embargo, los representantes de ambas entidades se apresuraron a celebrar el citado contrato de compraventa sobre el bien litigioso en esa fecha, y se sometieron voluntariamente a la decisión del órgano jurisdiccional, evidentemente ajeno a las partes contratantes. Es obvio que los contratantes bien pudieron haber esperado a que la nulidad sea resuelta en sede judicial, pero optaron por no hacerlo. No cabe duda entonces que ambos contratantes tenían pleno conocimiento del proceso de Ejecución de Garantías, de allí que lo consignan en la acotada cláusula quinta, de lo que se desprende que conocían sobre la forma de adjudicación, así como la deficiencia en la notificación de una de las ejecutadas, a cuyo favor finalmente se resolvió la nulidad promovida, concluyéndose que se estaba celebrando un contrato de compraventa respecto a un bien que se encontraba en pleno litigio. Es por ello que se reafirma la conclusión acerca de que es insostenible el fundamento invocado por ESSALUD; en el sentido de que le ampara el principio de buena fe registral. Sobre la restitución o pago del inmueble *sub litis*: En ese marco legal adjetivo, corresponde a los representantes de ESSALUD elegir si es que van a devolver a los demandantes el inmueble *sub litis* en el estado en que se encontraba en la fecha en que se les otorgó la posesión por parte del juzgado, o si van a pagar el valor de dicho inmueble, cuyo monto va a determinarse en ejecución de sentencia. Cabe precisar que dicha valorización debe efectuarse a la fecha en que se les otorga la posesión del mismo, pues al considerar que el acto jurídico de transferencia de la propiedad del bien sub materia deviene en ineficaz, es atendible la pretensión alternativa de que se devuelva dicho inmueble o se pague el valor del mismo. Sobre la indemnización por responsabilidad extracontractual y pago de lucro cesante: Está acreditado que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

ESSALUD se ha servido tanto del inmueble, sus construcciones, como de sus instalaciones desde la fecha en que se le otorgó la posesión, sin pagar monto alguno a los demandantes como retribución por el uso del bien sub materia, no obstante que es un derecho inherente de los propietarios el poder usar y disfrutar de la propiedad conforme al artículo 923 del Código Civil, denominado en doctrina “*jus utendi* y el *jus fruendi*”. En tal contexto, resulta innegable que los demandantes pudieron haber usado y disfrutado del bien desde esa fecha, o acaso disponerlo de ser necesario, pues este también es un derecho inherente a la propiedad. Sin embargo, no percibieron retribución económica alguna por el uso de este bien desde aquella oportunidad, lo cual debe ser resarcido mediante un monto que el juzgado debe fijar en forma razonable. En este orden, debe establecerse un monto razonable por concepto de lucro cesante, destinado a resarcir el monto que los demandantes bien pudieron percibir si no se hubiese presentado el hecho dañoso; esto es, haber usado el inmueble por todo este período de tiempo en perjuicio de los accionantes, quienes adquirieron el derecho de usar el inmueble desde que el órgano jurisdiccional anuló el remate, la adjudicación a favor de la vendedora y finalmente canceló el asiento registral que contenía la inscripción de la transferencia de la propiedad a favor del Banco Central Hipotecario del Perú.---

**TERCERO.**- Interpuesto el recurso de apelación contra la referida sentencia, la Sala Superior, la revocó y, reformándola, declaró infundada la demanda mediante la sentencia de fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete. Como sustento de su decisión manifiesta que se debe analizar si los codemandados Banco Central Hipotecario del Perú e Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy ESSALUD actuaron de manera ilícita y con mala fe, con la exprefesa finalidad de afectar el derecho de los ejecutados, hoy demandantes. Así se tiene, que de lo antes detallado no se vislumbra tal intención, pues en principio el Banco Central Hipotecario del Perú al momento de celebrar la compraventa con el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy ESSALUD, ya se había adjudicado el bien sub materia, y figuraba así consignado en la ficha registral,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

pues ello se produjo el tres de abril de mil novecientos ochenta y siete; por lo tanto, al disponer del bien a través de la compraventa no hizo sino hacer uso del derecho que en calidad de propietario tenía, a tenor de lo señalado en el artículo 923 del Código Civil. Ahora, si nos retrotraemos al inicio del proceso de Ejecución de Garantías, tampoco podemos afirmar que de parte del Banco emplazado hubo un proceder irregular, pues está probado que este le otorgó a Antonio Robles Ruiz sucesivos préstamos, y que en garantía de estos otorgó en hipoteca el bien sub materia, por lo tanto, al no cumplir este con pagar la deuda de acuerdo a lo pactado, el Banco demandado, en salvaguarda de su derecho como acreedor hipotecario, inició el proceso de ejecución de garantías, siendo que ante el requerimiento de pago efectuado en el proceso, no cumplieron con honrar su obligación, por lo tanto se prosiguió con el trámite del proceso, según lo previsto en nuestro ordenamiento procesal civil, hasta llegar al remate del bien sub materia, adjudicándosele el inmueble al Banco Central Hipotecario del Perú, por lo que de modo alguno podría alegarse que incurrió en un abuso de derecho, pues la finalidad del proceso entablado no fue perjudicar a los ejecutados Antonio Robles Ruiz ni a María Arsenia Chiang Cabrera de Robles, sino procurar el cobro del adeudo que estos tenían con la institución crediticia, a través de la ejecución de la garantías otorgada por aquellos. En cuanto al Instituto Peruano de Seguridad Social hoy ESSALUD, tampoco se puede afirmar que haya tenido mala fe en su actuar, pues al adquirir el bien *sub litis* lo hizo del que en ese momento era su propietario, es decir, el Banco Central Hipotecario del Perú; verificando la ficha registral, la cual publicitaba el asiento de fecha tres de abril de mil novecientos ochenta y siete, en el que se dejaba constancia que dicha entidad en remate se había adjudicado el citado bien, con lo que podemos señalar que actuó con diligencia, siendo en consecuencia un adquirente de buena fe. También resulta cierto, que mediante la resolución de vista de fecha veintinueve de diciembre de dos mil (véase fojas ochocientos veintidós del expediente acompañado de ejecución de garantías), la Sala Superior declaró nulo lo actuado, inclusive el acta de remate; sin embargo, debe precisarse que esta nulidad no guarda relación con



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

la señalada en la cláusula quinta del contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete; y podemos afirmar ello porque la nulidad del remate que se encontraba pendiente de resolverse en apelación a la fecha de la celebración de la compraventa, se sustentaba en dos aspectos, el primero de ellos, que no se habían colocado los avisos de remate en la finca y en el lugar a celebrarse el mismo y, el segundo, que la valorización del bien objeto de remate resultaba irrisoria; sin embargo, la que da mérito a la Resolución número 134 se sustentó en los requisitos del magistrado, debiendo haber consignado la supuesta falta de requisitos para ejercer la magistratura. Además, debe hacerse notar que esta nueva nulidad fue amparada aproximadamente trece años después de la fecha de celebración de la compraventa; por lo que se puede concluir que el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, al adquirir el bien sub materia no podía prever que tanto tiempo después se deduciría una nueva nulidad, la cual sería amparada, pues este no era el panorama a la fecha de la celebración del contrato mediante el cual adquiere el predio *sub litis*. ¿La emisión de la Resolución número 134 constituye o no el resultado de las consecuencias riesgosas producto de la contratación de un bien en litigio? De la secuencia de los actos procesales emitidos en el proceso de ejecución de garantías se puede advertir que el treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, cuando el codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, adquiere en compraventa y a título oneroso el bien *sub litis*, el proceso se encontraba en la etapa de ejecución de sentencia, se había producido el remate del bien y éste se había adjudicado en propiedad al Banco Central Hipotecario del Perú, cuyo derecho se encontraba inscrito en los Registros Públicos, por lo que a criterio del Colegiado en el proceso, ya no existía *litis*, puesto que ya se había declarado el derecho, amparándose la pretensión del ejecutante. Lo antes señalado se encuentra reafirmado por la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, de fecha tres de julio de mil novecientos noventa y siete, la cual confirma la sentencia expedida por la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha quince de noviembre de mil



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

novecientos noventa y cinco, que revocando la recurrida, de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, declaró improcedente la acción de amparo interpuesta por María Arsenia Chiang Cabrera de Robles contra el juez civil que adjudicó el bien *sub litis* al Banco Central Hipotecario del Perú y los magistrados de la Corte Superior y Corte Suprema que conocieron del caso. El codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy ESSALUD se encontraba amparado por el principio de la fe registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil, pues adquirió el bien a título oneroso, y el derecho de propiedad del transferente se encontraba registrado con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa; el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS adquirió la propiedad, inscribió la compraventa en los Registros Públicos, tomó posesión del bien y comenzó a usufructuarlo como Hospital, trasladando a sus pacientes a dicho inmueble, en los Registros Públicos no existía anotación que limite la propiedad o que pudiera publicitar que existía algún conflicto sobre la misma, el derecho de propiedad de su transferente había sido adquirido por una adjudicación judicial cuyo proceso se encontraba en ejecución, y que por ende revestía seguridad jurídica. ¿Podríamos entonces afirmar que la resolución número 134, de fecha veintinueve de diciembre del dos mil, dictada en el proceso de ejecución de garantías constituye el resultado de las consecuencias riesgosas producto de la contratación de un bien en litigio? A nuestro modo de ver no. Sobre la condición suspensiva: Del escrito de demanda se advierte que el accionante peticona la ineficacia del acto jurídico contenido en la escritura de compraventa suscrita entre el Banco Central Hipotecario del Perú y el Instituto Peruano de Seguridad Social, invocando la causal de abuso de derecho; el sustento de la misma, es que la cláusula quinta del contrato precitado contenía una condición suspensiva. En el caso que nos ocupa, analizando el testimonio de compraventa podemos verificar que el mismo se perfeccionó con el consentimiento de ambas partes, pues la cláusula quinta no retrasó los efectos del contrato, ya que el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS pagó al vendedor Banco Central Hipotecario del Perú el precio del bien, el cual ingresó





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

a su patrimonio, y el bien objeto de *litis* salió de este para ser entregado al comprador, quien de acuerdo a los fines de su institución comenzó a hacer uso del mismo como hospital, trasladando al mismo a sus pacientes. La condición suspensiva es aquella de cuyo cumplimiento se hace depender el comienzo de la eficacia obligatoria o contractual; en el presente caso, la cláusula quinta no dejó en suspenso la eficacia del contrato de compraventa, por cuanto el mismo surtió sus efectos desde el momento de su celebración. ¿Entonces qué papel jugó la cláusula quinta? Consideramos que en la misma; el vendedor, cumpliendo con su obligación consigna el saneamiento por evicción, pues puso en conocimiento del comprador que el bien objeto de compraventa se encontraba libre de gravámenes y cargas, y que en todo caso se obligaba al saneamiento por evicción; es así, que además cumpliendo con su responsabilidad legal, también pone en conocimiento que en el proceso de Ejecución de Garantías el demandado ha deducido la nulidad del remate, la cual ha sido declarada infundada por resolución de primera instancia, y que estimaba sea confirmada por la Corte Superior. Respecto a las pretensiones accesorias: El artículo 87 del Código Procesal Civil, prevé la acumulación objetiva originaria, la que puede ser subordinada, alternativa y accesorio, siendo que el último caso se configura cuando habiendo varias pretensiones, al declararse fundada la principal, se amparan también las demás; sin embargo, en el presente caso el colegiado superior ha concluido que la escritura de compraventa respecto del inmueble ubicado entre las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica, con un área de terreno de seis mil ciento veintiuno punto treinta metros cuadrados (6,121.30 m<sup>2</sup>), celebrada por el Banco Central Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, ahora ESSALUD, con fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, es válido y no adolece de nulidad, por lo tanto el asiento registral respecto de la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica, Partida Registral número 11000171, Asiento 00032, subsiste por ser también válido; por lo tanto, corresponde desestimar esta pretensión accesorio de Nulidad de Asiento Registral. Sigue la misma suerte la pretensión accesorio de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Indemnización por Responsabilidad Extracontractual, no solo porque sigue la suerte de la pretensión principal, que como ya se ha dicho en considerandos precedentes ha sido desestimada, sino por cuanto esta pretensión se sustenta en que ESSALUD ha usado indebidamente el predio sub materia. Cabe recordar que el artículo 1969 del Código Civil dispone: “Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro, está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde al autor”, de ello se infiere que quien actuó con la diligencia debida y el daño se produjo sin que medie intención o culpa de su parte, está exento de responsabilidad. Sobre las pretensiones alternativas: En los presentes autos, corre de fojas tres a once el testimonio de compraventa celebrado entre el Banco Central Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, ahora ESSALUD, respecto del predio objeto de *litis* ubicado en la ciudad, provincia y departamento de Ica, entre la calles Bolívar, Cutervo, Lima y Ancash; derecho de propiedad que ha sido inscrito en el Asiento número 134, fojas cuatrocientos sesenta y siete, Tomo doscientos cuarenta del Registro de Propiedad Inmueble de Ica; siendo ello así, el demandado se encuentra legitimado para poder poseer el bien, pues este es un atributo del derecho de propiedad que ostenta. La parte accionante ha demandado alternativamente a ESSALUD antes Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, el pago de la suma de nueve millones quinientos cuarenta y cinco mil seiscientos cuarenta y tres dólares americanos con sesenta centavos (US\$9´545,643.60), sin embargo, no corresponde ordenar su pago, dado que adquirió el bien a título oneroso pagando por el mismo la suma de diez millones seiscientos cuarenta y un mil seiscientos veinte intis con sesenta y nueve centavos (I/.10´641,620.69), derecho de propiedad que adquirió de buena fe, pues en la ficha registral se publicitaba el derecho de propiedad que al momento de la celebración del contrato ostentaba el vendedor; en consecuencia, no corresponde que restituya el predio a la parte accionante, así como tampoco que le abone el valor del predio, dado que en su oportunidad adquirió la propiedad del mismo a título oneroso, como ya se ha señalado.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**CUARTO.**- En cuanto a la denuncia formulada en el apartado **A)** del recurso de casación interpuesto; tenemos que, el principio de la fe pública registral implica que el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica, relativos al dominio o derechos reales. Ahora bien, se exige que el adquirente concorra al Registro con determinados requisitos cuya formulación legislativa se ubica en el artículo 2014 del Código Civil. Los requisitos que el adquirente debe ostentar y que se extraen de la citada norma son los siguientes: **a)** la adquisición debe ser efectuada por un tercero. El concepto de tercero es opuesto al de parte. Es tercero quien no forma parte de una relación jurídica determinada, se trata de un extraño a la relación jurídica, por lo tanto los efectos de dicha relación no le deben alcanzar de manera directa. De este modo, si las personas establecen una relación jurídica determinada, todos aquellos fuera de esa relación constituyen terceros; **b)** la adquisición debe ser hecha de buena fe. La exigencia de la buena fe nace de la necesidad de dotar a los negocios del tráfico de una mínima cuota de moralidad, puesto que es inaceptable permitir que los contratantes concurren con la intención de lograr ventajas ilícitas o fraudes contra quienes contratan, mermando además, la confianza en las transacciones. La buena fe consiste en la ignorancia de la inexactitud registral, en el desconocimiento de situaciones jurídicas que enerven el derecho del transferente; **c)** adquisición a título oneroso. El típico negocio oneroso es la compraventa, pues en ella el precio hace notorio dicho carácter. Sin embargo, no debemos descartar otros negocios del tráfico, ya que será suficiente que el acto implique una contraprestación para considerarlo oneroso. Se excluyen de esta manera, los actos a título gratuito, tales como donaciones, legados, adquisiciones sucesorias, etc.; **d)** la adquisición debe ser hecha de quien aparezca en el Registro con facultad para otorgarlo. En principio, se trata de la adquisición hecha con el titular registral y que podrá extenderse con quien cuente con representación para tal caso; y, **e)** el acto de adquisición debe contar con inscripción registral.-----

**QUINTO.**- Tal como se aprecia del examen de la sentencia de vista impugnada el *Ad quem* ha efectuado una correcta interpretación de la norma bajo estudio,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

en los términos que han sido resumidos en el considerando que antecede y ha estimado que el codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy ESSALUD, se encuentra amparado por la fe registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil, pues adquirió el bien inmueble *sub litis* a título oneroso, el derecho de propiedad del transferente (Banco Central Hipotecario del Perú) se encontraba registrado con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa, el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS adquirió la propiedad, inscribió la compraventa en los Registros Públicos, tomó posesión del bien y comenzó a usufructuarlo como hospital, trasladando a sus pacientes a dicho inmueble, en los Registros Públicos no existía anotación que limite la propiedad o que pudiera publicitar que existía algún conflicto sobre la misma, el derecho de propiedad de su transferente había sido adquirido por una adjudicación judicial cuyo proceso se encontraba en ejecución y que por ende revestía seguridad jurídica.-----

**SEXTO.**- Por otro lado, respecto a la alegación acerca de que la conducta del Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS adolecería de falta de diligencia, la Sala Superior ha determinado que la Resolución número 134 (emitida en el proceso sobre Ejecución de Garantías, que revocó la Resolución número 12 y declaró fundada la nulidad de todo lo actuado, inclusive el remate del bien *sub litis*), se dicta a consecuencia de una nulidad de remate deducida por María Arsenia Chiang Cabrera de Robles, persona que cuando el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS adquiere el bien (contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete), no solo no había deducido nulidad alguna, sino que ni siquiera se había apersonado al proceso; por lo tanto, dicha codemandada no podría prever tal hecho, máxime si la nulidad se ampara el veintinueve de diciembre de dos mil; esto es, más de trece años después de que adquirió el bien sub materia; y el escrito por el que se deduce la nulidad data del treinta y uno de octubre de dos mil. Es decir, se puede sostener que contrariamente a lo afirmado por la parte recurrente, el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, sí actuó de forma diligente; por lo tanto, carece de asidero alguno toda la alegación de la parte recurrente respecto a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

una pretendida “buena fe diligencia” que no se aplica al caso de autos, debiendo agregarse que la jurisprudencia respecto al tema que invoca no tiene carácter vinculante, con arreglo al artículo 400 del Código Procesal Civil, y su aplicación no resulta pertinente por el análisis de la Sala acerca de los presentes derechos de los demandantes y porque se ha establecido de modo fehaciente la buena fe de ESSALUD.-----

**SÉTIMO.**- Finalmente cabe recalcar que la cláusula quinta insertada en el contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, estaba referida a la nulidad del remate propuesta por Juan Antonio Robles Ruiz, la cual fue declarada infundada mediante la Resolución número 57, de fecha veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y siete, y posteriormente confirmada mediante el auto de vista de fecha once de julio de mil novecientos ochenta y ocho, mas no a otras nulidades que fueron interpuestas con posterioridad a la fecha de adquisición del bien *sub litis* por el codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, por lo cual no se desvirtúa su buena fe a la cual nos hemos referido en párrafos anteriores. Por cuyas razones el primer extremo del recurso de casación bajo estudio debe desestimarse.-----

**OCTAVO.**- La casación contiene como fundamento aparentemente relevante lo que se denomina el “quiebre” de la “cadena de transferencias”, que se habría producido por la resolución que declara la nulidad del remate. Examinado el proceso acompañado sobre ejecución de garantías, aparece que en efecto se emitió por mayoría la Resolución número 134, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, que obra a fojas ochocientos veintidós, que anula todo lo actuado, incluyendo el remate, reponiendo lo actuado hasta fojas treinta y cinco (sic). Tal nulidad se sustenta en que uno de los vocales que intervino en la resolución de la Sala Civil de fojas seiscientos cuarenta y nueve “profirió” la sentencia sin contar con los requisitos de ley. Que tan insólita resolución anulatoria y de supuesto “quiebre de la cadena de transferencia”, no ha considerado que con similar argumento; es decir, el impedimento del vocal



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Mejía, y mediante escrito de fojas setecientos veintiséis María Arsenia Chiang Cabrera de Robles solicitó se declare la nulidad de la resolución de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y tres, nulidad que fue desestimada mediante el auto de fojas setecientos cuarenta, de fecha nueve de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, cuyos considerando son suficientemente explicativos, e interpuesto recurso de nulidad, este fue declarado improcedente por la Corte Suprema con fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, resoluciones con las que precluyó cualquier posibilidad de solicitar una nueva articulación de nulidad. Es decir, la Resolución número 134 pretendió anular varias resoluciones válidas, entre ellas la que resolvió anteriormente la articulación propuesta, dos votos también válidos del auto de fojas seiscientos cuarenta y nueve, que eran suficientes para hacer resolución y por lo menos una resolución de la Corte Suprema, lo que constituye un ejercicio completamente irregular e ilícito de la función jurisdiccional, resultado sin duda de condescendencia o corrupción; irregularidades extremadamente graves, que no pueden generar derechos, ni ser tolerados y menos amparados por este Supremo Tribunal.-----

**NOVENO.**- En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el apartado **B)** del recurso interpuesto: Debe notarse que lo que en realidad pretende la parte recurrente, bajo la alegación de que se ha infringido el artículo 980 del Código Civil, es que se revalúe la cuestión fáctica del proceso, pues sostiene que el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS actuó de mala fe, cuando el *Ad quem* ya ha determinado que este se encuentra amparado por la buena fe registral y, además, que no asumió una actitud negligente (como pretende la parte recurrente). Por lo tanto, esta alegación tampoco puede prosperar, pues el recurso de casación debe circunscribirse a los fines establecidos por el artículo 384 del Código Procesal Civil, los cuales no incluyen la revaloración de hechos ni de pruebas. Por otro lado, la afirmación de la parte recurrente en este extremo resulta incongruente, por cuanto en su demanda solicitó el pago de una indemnización (que el *Ad quem* desestimó), mas no el pago de frutos como plantea ahora, no pudiéndose



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

poner en debate en sede casatoria un tema no ventilado ante las instancias de mérito. Fundamentos por los cuales el segundo extremo del recurso de casación tampoco puede prosperar.-----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter material denunciadas, en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, **DECLARARON: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Pershing Julio del Carpio Castañeda y María del Pilar Robles Chiang** a fojas cuatro mil cuatrocientos setenta y dos del expediente principal; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **ORDENARON** se expidan copias al Ministerio Público para que proceda con arreglo a sus atribuciones respecto a los Jueces que emitieron la Resolución número 134 del acompañado; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pershing Julio del Carpio Castañeda y otra contra el Banco Central Hipotecario del Perú en Liquidación y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico y otro; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**PROAÑO CUEVA**

Fac / Cbs / Cma



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO PROAÑO CUEVA, ES COMO SIGUE:-----**

**ME ADHIERO AL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CABELLO MATAMALA, MIRANDA MOLINA Y DE LA BARRA BARRERA,**

en todos sus extremos, esto es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pershing Julio del Carpio Castañeda y María del Pilar Robles Chiang a fojas cuatro mil cuatrocientos setenta y dos del expediente principal; por consiguiente, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **SE ORDENE** la expedición de copias al Ministerio Público para que proceda con arreglo a sus atribuciones respecto a los Jueces que emitieron la Resolución número 134 del acompañado; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pershing Julio del Carpio Castañeda y otra contra el Banco Central Hipotecario del Perú en Liquidación y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico y otro; y *se devuelvan*.

**S.**

**PROAÑO CUEVA**

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS ROMERO DÍAZ Y CÉSPEDES CABALA, ES COMO SIGUE:=====**

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Pershing Julio Del Carpio Castañeda y María Del Pilar Robles Chiang** a fojas cuatro mil cuatrocientos setenta y dos, contra la sentencia de vista a fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocó la





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

sentencia apelada de fojas tres mil setecientos cuarenta y tres, de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, que declaró fundada en parte la demanda; y reformándola, declara infundada la misma. -----

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas ciento cuarenta y seis del presente cuadernillo, de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación referido, por la causal de infracción normativa de derecho material. Los recurrentes denuncian: **A) La infracción normativa material por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil;** señalan al respecto: **a)** Que, se ha formulado la presente demanda de ineficacia del citado contrato porque el vendedor (Banco Central Hipotecario del Perú) ya no es propietario del inmueble al haberse amparado una nulidad en el proceso de Ejecución de Garantías, donde se remató y se le adjudicó dicho bien, y por lo tanto, no podía transferirlo eficazmente, siendo esa la razón por la cual la parte demandante pide que se declare la ineficacia de dicho contrato; **b)** Que, en la Ejecutoria Suprema de fecha veinte de noviembre de dos mil quince (Casación número 527-2015-Ica), que anuló la anterior sentencia de vista, se delimitó con claridad el conflicto que debía resolverse en este proceso; esto es, *«si la emisión de la resolución número ciento treinta y cuatro, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, citada en el proceso de Ejecución de Garantías antes referido, constituiría o no el resultado de las consecuencias riesgosas producto de la contratación de un bien litigioso, tesis que al haber sido propuesta por el recurrente en su escrito de demanda y que forma parte de un aspecto sobre el cual se ha sostenido la apelada, debe ser analizada a la luz de los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico»*; **c)** Conforme a los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, si el vendedor (el Banco) no es propietario, por nulidad de su título adquisitivo (remate), entonces el comprador (Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, luego Seguro Social de Salud del Perú – en adelante



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

ESSALUD) nada adquiere, en tanto solo el propietario puede «*usar, disfrutar y disponer*» de acuerdo al artículo 923 del Código Civil, y que en ese punto, la demanda de ineficacia (funcional) de dicha compraventa sería fundada; **d)** Dentro de los principios rectores que rigen la adquisición de inmuebles de nuestro ordenamiento jurídico, también se encuentra el artículo 2014 del Código Civil, por cuya virtud, el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso de persona que cuenta con facultades para otorgar el derecho, mantiene la adquisición siempre que la inscriba, y en el Registro no consten las causales de nulidad, rescisión o resolución; **e)** La Sala Superior ha interpretado la buena fe desde una perspectiva restrictiva, por lo que el tercero solo debe basarse en la lectura de los asientos registrales, sin verificación de los títulos archivados o de indagaciones que implique una mayor diligencia, planteando la tesis de “buena fe-creencia”; esto es, que el tercero no requiere hacer algún acto positivo de indagación, sino que le basta con “creer” en lo que se expresa en las inscripciones del Registro, sin que pierda la buena fe, aunque esos asientos sean contradichos por la realidad material o por otras circunstancias; **f)** Dicha interpretación es incorrecta, pues en el recurso de casación se postula la tesis que considera acertada la “buena fe-diligencia”, por cuya virtud el tercero debe revisar los títulos archivados y realizar otros actos de indagación; siquiera mínimos, que le permitan inferir racionalmente la legitimidad de la adquisición; esto es, se exige al tercero una conducta diligente al momento de la adquisición, por lo tanto, se imponen deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta alegar el simple desconocimiento, sino que, además, el sujeto que pretenda la tutela se encuentra obligado a tener una conducta conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición; **g)** La tesis de la buena fe-diligencia es claramente preferible porque: **i)** encontrándose el ordenamiento entre dos polos; esto es, el conflicto ético de preferir el interés de un sujeto frente al otro, y que uno de ellos subsista; no sería admisible que un tercero que haya tenido serias dudas en la adquisición, resulte premiado por el sistema en contra de un propietario afectado por la nulidad; **ii)** porque muchas veces los dos intereses (propietario



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

y tercero) son atendibles, pues ambos actúan con desconocimiento del hecho motivador de la inexactitud, pero si el tercero es negligente extremo ¿cómo puede recibir protección?, ¿en virtud de qué principio del derecho se da primacía de la culpa grave frente a la no culpa?; **iii)** porque la buena fe significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés de otro, no bastando simplemente el estado subjetivo de ignorancia, pese a haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada; sino que por el contrario, la buena fe implica, por su propio nombre y connotación, un determinado estado subjetivo que tiene un contenido ético valioso, tratándose de una creencia honesta y racional; y, **iv)** porque la perspectiva teórica de buena fe-diligencia se combina con una de carácter práctico indudable, como es la exigencia de probar que el tercero conoce efectivamente la realidad, haría superflua la cláusula de buena fe, pues la convierte en una prueba diabólica, pues se pierde la buena fe por sospechas más o menos serias, duda razonable o discordancias entre la realidad material y registral, todo lo cual implica desacatar los deberes mínimos e imprescindibles de diligencia, antes de tomar una decisión jurídica trascendental en orden al cuidado de sus propios intereses; **h)** La jurisprudencia más reciente de la Corte Suprema se muestra favorable al concepto de “buena fe-diligencia”, caso de las sentencias materia de las casaciones números 3667-2010-La Libertad, 3098-2011-Lima, 4170-2011-Lima Norte y 3108-2012-Lima, en donde ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en este recurso; **i)** El tercero, conforme a una correcta interpretación del artículo 2014 del Código Civil, debe exhibir una “buena fe-diligencia”, que obviamente no se presentó en este caso, pues el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, hoy ESSALUD, pudo conocer el evidente rompimiento de trato entre los títulos, con una revisión superficial, mínima y elemental de los títulos archivados, en la que no se requería experticia ni complejidad, pues bastaba consultar los títulos archivados para advertir que la hipoteca fue otorgada por dos cónyuges, pero la ejecución se llevó a cabo contra solo uno de ellos; **j)** Cuando se celebró el contrato de compraventa cuestionado, las partes



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

consignaron una cláusula quinta, en la cual el comprador manifestó conocer que existían incidentes de nulidad en el proceso de ejecución; y si bien es cierto, que ese incidente específico fue descartado por el órgano jurisdiccional, en tanto la nulidad se declaró años después, en virtud de otro pedido de los litigantes; sin embargo, ese solo hecho, por sí mismo, era motivo más que suficiente para que el comprador aumente sus indagaciones, actúe con máxima probidad, rectitud y honestidad; en suma, que demuestre la diligencia que el caso merecía, por tratarse de un bien inmueble litigioso, pero que en el presente caso, el tercero (ESSALUD) no quiso revisar los títulos archivados que acreditaban el rompimiento del tracto, sino que tampoco quiso agudizar la diligencia, cuando esta le era más exigible, en virtud de una cláusula contractual (quinta), que llamaba su atención sobre irregularidades en el proceso de ejecución, y que finalmente dieron lugar a su nulidad; y, **k)** La recurrida ha interpretado en forma incorrecta el artículo 2014 del Código Civil, pues ha asumido el concepto de “buena fe-creencia” cuando en realidad, lo razonable, conforme a lo explicado y la jurisprudencia, se decanta por la “buena fe-diligencia”; esto es, la actuación honesta, correcta y recta de la persona que pretende legitimar una adquisición, para cuyo efecto no le basta hacerse el desentendido (“creencia”), sino que se le imponen deberes de verificación, indagación, revisión de títulos archivados, comprobación de hechos (“diligencia”), lo que no hizo el tercero; en consecuencia, la infracción normativa incide directamente en la decisión impugnada, pues tal error ha dado como resultado que la sentencia de vista declare que un tercero negligente, torpe, descuidado y deshonesto, termine convertido en “tercero de buena fe”, por lo tanto, se le reconoce la propiedad; y, **B) La infracción normativa material por inaplicación del artículo 908 del Código Civil;** se indica que el demandado ESSALUD realizó una compra descuidada, negligente y torpe, sin tomar las mínimas precauciones que el caso le imponía, por lo tanto, se encuentra en situación de mala fe, y por tal motivo, la sentencia de vista ha inaplicado el artículo 908 del Código Civil, estando el demandado obligado a reembolsar los frutos, o como se denomina en la demanda: “indemnización de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

daños por el uso y disfrute”, pero como no cabe valorar los daños en casación, entonces la sentencia deberá reenviar la cuantificación de la indemnización a la ejecución de sentencia; la parte recurrente agrega que el citado artículo 908 del Código Civil no ha sido mencionado en la sentencia de vista, lo que incide directamente en la decisión impugnada, pues tal omisión ha dado como resultado que la recurrida permita un aprovechamiento ilícito, injusto y abusivo de ESSALUD, que sin ser propietario del inmueble, ha disfrutado de cosa ajena, lo que exige el pago de frutos o la indemnización por uso y disfrute. -----

**III. ANTECEDENTES:** -----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por los recurrentes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

**Demanda:** -----

Mediante escrito de fojas setenta y ocho, Pershing Julio Del Carpio Castañeda y María Del Pilar Robles Chang, interponen demanda de Ineficacia de Acto Jurídico contra ESSALUD (antes el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS) y el Banco Hipotecario del Perú en liquidación, solicitando la declaración judicial de ineficacia del acto jurídico y de la escritura de compraventa del inmueble *sub litis*, de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, alegando la causal de abuso de derecho; y de manera accesoria solicitan la nulidad del Asiento Registral, respecto a la inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble de Ica, Partida número 11000171 Asiento número 00032, sobre la compraventa entre el Banco Central Hipotecario y el hoy ESSALUD (antes IPSS); más la restitución del bien o el pago de su valor actualizado; así como el pago de indemnización por concepto de lucro cesante. -----

**Contestación de demanda:** -----

Por su parte mediante escrito de fecha tres de febrero de dos mil tres, obrante a fojas doscientos cinco, ESSALUD contesta la demanda, argumentando lo siguiente: **i)** No formó parte del proceso de Ejecución de Garantías entre Banco Central Hipotecario y los señores Juan Robles Ruíz y María Chiang Cabrera,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

por lo que no se puede ver afectado por acto procesal alguno; **ii)** El banco, como adjudicatario, por contrato de compra venta de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, transfirió válidamente en propiedad al Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS el bien materia *sub litis*, siendo su condición de tercero adquirente de buena fe (y a título oneroso); **iii)** Que, por Resolución número ciento treinta y cuatro, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, se declaró nulo el remate judicial de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete; sin embargo, dicha nulidad, ni la inscripción de la cancelación de la adjudicación del banco, no afecta su derecho de propiedad; más aún si dicha resolución se ha emitido luego de trece años de emitida la primera resolución que confirmó la resolución de primera instancia que denegó el pedido de nulidad del remate y adjudicación; y, **iv)** Los ejecutados han cuestionado reiteradamente la validez del remate del inmueble materia del presente proceso, habiéndose declarado en innumerables oportunidades improcedente dichos pedidos. -----

Por su parte, el representante de la Comisión Administradora de Carteras del Banco Central Hipotecario sin contestar la demanda se apersona y reconoce encontrarse en rebeldía. -----

**Resolución Final De Primera Instancia:** -----

Por sentencia de primera instancia de fojas tres mil setecientos cuarenta y tres, de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, el *A quo* declara **fundada en parte** la demanda de Ineficacia de Acto Jurídico, en consecuencia: **i)** ineficaz y por tanto sin efecto legal el acto jurídico relacionado a la escritura pública de compra venta del inmueble, celebrado por el Banco Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete; **ii)** declara la nulidad del Asiento 30 de la Ficha número 020943/010101, trasladado a la Partida número 11000171 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral - Los Libertadores Wari, respecto a la transferencia del inmueble *sub litis* a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, **iii)** ordena que a elección de los representantes de ESSALUD, esta entidad restituya el inmueble sub materia a favor de los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

demandantes o pague el valor del mismo, y, **iv)** ordena el pago de un millón ochocientos cincuenta y un mil trescientos treinta y tres dólares americanos (US\$1'851,333.00) o su equivalente en moneda nacional al momento de la cancelación a favor de los demandantes por el uso y disfrute del bien materia de *litis*. -----

Como fundamento principal señala que el acto jurídico relacionado al contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, resulta ineficaz; pues se celebró no teniéndose certeza absoluta que el vendedor (Banco Central Hipotecario del Perú) era el propietario del bien *sub litis*, situación de la que ambos contratantes eran conocedores, lo cual se refleja por el hecho que voluntariamente asumen el acuerdo contenido en la quinta cláusula del contrato; pues refleja no solo un acuerdo voluntario de las partes en el sentido que se estaba transfiriendo la propiedad de un bien litigioso sujeto a una decisión ajena, específicamente a una decisión judicial (pedido de nulidad del anterior propietario pendiente de ser resuelto en forma definitiva), sino que también refleja que el adquirente tenía pleno conocimiento sobre la situación legal del bien que adquiriría, lo cual es de trascendencia para la aplicación de los alcances del artículo 2014 del Código Civil, referido al principio de la buena fe registral. En el desarrollo del proceso judicial en referencia, vemos que finalmente el órgano jurisdiccional anuló el remate, motivando la anulación de la adjudicación, por lo tanto, el Banco Central Hipotecario del Perú dejaba de ser propietario; en consecuencia, deviene en ineficaz el acto jurídico de transferencia de la propiedad que efectuó a favor del entonces Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS. Sobre el principio de la buena fe registral: Del análisis de la documentación aportada como prueba, y específicamente de los términos de la cláusula quinta del citado contrato, se desprende que ese principio no ampara a ESSALUD, pues evidentemente ambos contratantes conocían perfectamente que estaban adquiriendo un bien en litigio; y que además, era incierta la forma en la que se iba a resolver un pedido de nulidad del remate. Es por ello que se reafirma la conclusión acerca



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

de que es insostenible el fundamento invocado por ESSALUD; en el sentido de que le ampara el principio de buena fe registral. -----

**Resolución de Segunda Instancia:** -----

Elevada en apelación la sentencia, el *Ad quem* por sentencia de vista de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, **revoca** la apelada que declaró fundada en parte la demanda, reformándola la declara Infundada; tras considerar lo siguiente: **i)** el Banco Central Hipotecario del Perú al momento de celebrar la compraventa con el Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy ESSALUD, ya se había adjudicado el bien sub materia, y figuraba así consignado en la ficha registral, pues ello se produjo el tres de abril de mil novecientos ochenta y siete; por lo tanto, al disponer del bien a través de la compraventa no hizo sino hacer uso del derecho que en calidad de propietario tenía, a tenor de lo señalado en el artículo 923 del Código Civil, **ii)** Ahora, si nos retrotraemos al inicio del proceso de Ejecución de Garantías, tampoco podemos afirmar que de parte del Banco emplazado hubo un proceder irregular, pues está probado que este le otorgó a Antonio Robles Ruiz sucesivos préstamos, y que en garantía de estos otorgó en hipoteca el bien sub materia, por lo tanto, al no cumplir este con pagar la deuda de acuerdo a lo pactado, el Banco demandado, en salvaguarda de su derecho como acreedor hipotecario, inició el proceso de ejecución de garantías, siendo que ante el requerimiento de pago efectuado en el proceso, no cumplieron con honrar su obligación, por lo tanto se prosiguió con el trámite del proceso, según lo previsto en nuestro ordenamiento procesal civil, hasta llegar al remate del bien sub materia, adjudicándosele el inmueble al Banco Central Hipotecario del Perú, por lo que de modo alguno podría alegarse que incurrió en un abuso de derecho, pues la finalidad del proceso entablado no fue perjudicar a los ejecutados Antonio Robles Ruiz ni a María Arsenia Chiang Cabrera de Robles, sino procurar el cobro del adeudo que estos tenían con la institución crediticia, a través de la ejecución de la garantías otorgada por aquellos, **iii)** En cuanto al Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, hoy





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

ESSALUD, tampoco se puede afirmar que haya tenido mala fe en su actuar, pues al adquirir el bien *sub litis* lo hizo del que en ese momento era su propietario, es decir, el Banco Central Hipotecario del Perú; verificando la ficha registral, la cual publicitaba el asiento de fecha tres de abril de mil novecientos ochenta y siete, en el que se dejaba constancia que dicha entidad en remate se había adjudicado el citado bien, con lo que podemos señalar que actuó con diligencia, siendo en consecuencia un adquirente de buena fe; **iv)** También resulta cierto, que mediante la resolución de vista de fecha veintinueve de diciembre de dos mil (véase fojas ochocientos veintidós del expediente acompañado de ejecución de garantías), la Sala Superior declaró nulo lo actuado, inclusive el acta de remate; sin embargo, debe precisarse que esta nulidad no guarda relación con la señalada en la cláusula quinta del contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete; y podemos afirmar ello porque la nulidad del remate que se encontraba pendiente de resolverse en apelación a la fecha de la celebración de la compraventa, se sustentaba en dos aspectos, el primero de ellos, que no se habían colocado los avisos de remate en la finca y en el lugar a celebrarse el mismo y, el segundo, que la valorización del bien objeto de remate resultaba irrisoria; sin embargo, la que da mérito a la Resolución número ciento treinta y cuatro, se sustentó en los requisitos del magistrado, debiendo haber consignado la supuesta falta de requisitos para ejercer la magistratura; **v)** De la secuencia de los actos procesales emitidos en el proceso de ejecución de garantías se puede advertir que el treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, cuando el codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, adquiere en compraventa y a título oneroso el bien *sub litis*, el proceso se encontraba en la etapa de ejecución de sentencia, se había producido el remate del bien y éste se había adjudicado en propiedad al Banco Central Hipotecario del Perú, cuyo derecho se encontraba inscrito en los Registros Públicos, por lo que a criterio del Colegiado en el proceso, ya no existía *litis*, puesto que ya se había declarado el derecho, amparándose la pretensión del ejecutante; **vi)** En el presente caso el Colegiado Superior ha concluido que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

escritura de compraventa respecto del inmueble ubicado entre las calles Cutervo, Bolívar, Lima y Ancash de la ciudad de Ica, con un área de terreno de seis mil ciento veintiuno punto treinta metros cuadrados (6,121.30 m<sup>2</sup>), celebrada por el Banco Central Hipotecario del Perú con el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, ahora ESSALUD, con fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, es válido y no adolece de nulidad, por lo tanto el asiento registral respecto de la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica, Partida Registral número 11000171, Asiento 00032, subsiste por ser también válido; y, **vii)** La parte accionante ha demandado alternativamente a ESSALUD antes Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, el pago de la suma de nueve millones quinientos cuarenta y cinco mil seiscientos cuarenta y tres dólares americanos con sesenta centavos (US\$9´545,643.60); sin embargo, no corresponde ordenar su pago, dado que adquirió el bien a título oneroso pagando por el mismo la suma de diez millones seiscientos cuarenta y un mil seiscientos veinte intis con sesenta y nueve centavos (I/.10´641,620.69), derecho de propiedad que adquirió de buena fe, pues en la ficha registral se publicitaba el derecho de propiedad que al momento de la celebración del contrato ostentaba el vendedor; en consecuencia, no corresponde que restituya el predio a la parte accionante, así como tampoco que le abone el valor del predio, dado que en su oportunidad adquirió la propiedad del mismo a título oneroso, como ya se ha señalado. -----

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

**PRIMERO.-** Que, según lo establecido por el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto así como la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia por ende este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso por la causal declarada procedente. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**SEGUNDO.**- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, *“Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso (...)”*<sup>1</sup>. A decir de De Pina: *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que deberían aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, etc (...); los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”*<sup>2</sup>. En este sentido, Escobar Fornos señala: *“Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”*<sup>3</sup>. -----

**TERCERO.**- Que, absolviendo las infracciones denunciadas en el presente recurso, en relación a la causal de **infracción normativa material del artículo por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil**, debemos tener en cuenta que el referido artículo prescribe: *“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”*. Lo que exige el cumplimiento de los siguientes requisitos para que el tercero obtenga una posición jurídicamente protegida, conforme se ha desarrollado en forma analítica por la Casación número 4615-2008-Moquegua, de fecha veintiséis de marzo de dos mil nueve: *“4. Esta Suprema Corte en innumerables ejecutorias supremas (Casación número 695-99, Casación número 2250-2001, Casación número 1692-2003, etc.) ha establecido como requisitos de configuración del mencionado principio registral los siguientes: a)*

<sup>1</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia - 1979.

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael, Principios de derecho Procesal Civil, ediciones jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940.

<sup>3</sup> ESCOBAR FORNOS, Iván, Introducción al Proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

*Que, el adquirente lo haga a título oneroso; b) Que, el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción iuris tantum; c) Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) Que, el adquirente inscriba su derecho; e) Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de seguridad en el tráfico inmobiliario”. -----*

**CUARTO.-** Que, de acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil, este principio constituye en todo sistema registral “*la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial*”. Se parte de un supuesto de “conexión lineal” de relaciones jurídicas, tales como transferencias que se realizan y se inscriben en el Registro de manera sucesiva, donde el tercero adquirente resultara protegido por la confianza que deposita en la publicidad registral y el cumplimiento de determinados requisitos frente a supuestos patológicos extra-registrales que pudieran perjudicarlo por el efecto de arrastre de las nulidades. -----

**QUINTO.-** Que, asimismo, la Ley número 26366 de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, que creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, estableció como una de sus garantías “*la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro*” (artículo 3 inciso c). A nivel registral este principio ha sido tratado en el Reglamento General de los Registros Públicos de dos mil uno, artículo VIII de su Título Preliminar: “*La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

*oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no constan en dichos asientos". -----*

**SEXTO.**- Que, del análisis de la norma glosada se advierte que dicho dispositivo legal en esencia tiene por finalidad proteger al tercero registral que desconoce la invalidez del título de quien figura como titular registral, así como resguardar la seguridad jurídica en el tráfico comercial, que tiene importancia social como mecanismo para el desarrollo y la creación de riqueza, en tanto los Registros Públicos son un medio a través del cual se otorga seguridad jurídica y brinda certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran. La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil, se refiere siempre al conocimiento extragistral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica, en ese sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba<sup>4</sup>. -----

**SÉTIMO.**- Que, bajo tal premisa, en el caso de autos, la parte recurrente alega que se produce un quiebre en la cadena de transferencias cuando el órgano jurisdiccional declara la nulidad del remate; hecho tal, que conlleva a que se recupere la propiedad, por lo que el Banco no sería propietario, ni podía transferir eficazmente el bien sub litis; por ende el comprador ESSALUD no podía adquirir; más aun, si pudo conocer fácilmente de la revisión de los títulos archivados, verificando que el tracto de transferencia estaba roto, debido también a que el banco para la ejecución de la hipoteca sólo notificó a uno de los cónyuges intervinientes. Sostiene que ESSALUD consumó una adquisición negligente, por lo que su conducta se subsume en la mala fe. -----

**OCTAVO.**- Que, previamente, corresponde precisar que el derecho real a la propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. Cabe destacar que, el propietario puede disponer de sus bienes y derechos, por lo que tal facultad queda vedada para los terceros, en consecuencia, la propiedad constituye una

---

<sup>4</sup> GONZALES BARRRÓN, Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Lima, Jurista Editores 2002.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

posición jurídica “inviolable”, según el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. En efecto, las interferencias pueden provenir de restricciones ilegítimas o expropiaciones de hecho del propio Estado, pero también de interferencias de terceros. Por tanto, la propiedad permite contar con un “escudo” o manto de inmunidad que logra revertir las afectaciones del derecho. Lo antes indicado, ha sido ratificado por el Tribunal Constitucional, en cuanto sostiene que la propiedad es un derecho que se dispone por su titular, pero no por intromisión de terceros (Sentencia número 0008-2003-AI/TC), que además, el Estado lo garantiza mediante un manto de inmunidad frente al ataque ajeno (Sentencia número 0043-2007-AA/TC); por tanto, la propiedad se encuentra a salvo del “solo querer de terceros” o por “causas extrañas o anómalas” (Sentencia número 022-2007-AA/TC y Sentencia número 5614-2007-AA/TC).<sup>5</sup> -----

**NOVENO.**- Que, de la revisión de autos, don Robles Ruiz y doña Chiang Cabrera (demandantes) alegan que el contrato celebrado por el Banco a favor del Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS, ahora ESSALUD es ineficaz, por cuanto el vendedor no podía transmitir en virtud a la nulidad de su título adquisitivo, según el artículo 923 del Código Civil; mientras, el comprador, ahora ESSALUD (codemandado), alega que es un tercero de buena fe, amparado en el artículo 2014 del Código Civil, tesis aceptada por la Sala Superior al revocar la sentencia de primera instancia y declara infundada la demanda incoada; por tanto, y conforme lo sostienen los actores en el recurso de casación, la cuestión controvertida se reduce a determinar si ESSALUD cumple los requerimientos de la buena fe pública registral. -----

**DÉCIMO.**- Que, como un aspecto fáctico central, se tiene que los cónyuges Robles Ruiz y Chiang Cabrera, propietarios originales, mantuvieron una deuda con el Banco Central Hipotecario del Perú, que dio lugar al proceso ejecutivo que culminó con el remate del bien inmueble sub-materia a favor del Banco mediante acta de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, convirtiéndose en propietario, por lo que luego realizó la transferencia al entonces Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS mediante contrato de

---

<sup>5</sup> GONZALES BARRÓN, *La propiedad y sus instrumentos de defensa*, Instituto Pacífico Lima 2017.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete. No obstante lo expuesto, se advierte que la hipoteca a favor del Banco fue constituida por ambos cónyuges Robles Ruiz y Chiang Cabrera; sin embargo, en el proceso judicial sobre ejecución de garantías (Expediente número 59-1999) solo se emplazó a Robles Ruiz, acto que fue cuestionado por la cónyuge perjudicada María Arsenia Chiang Cabrera al solicitar la nulidad de los actuados, pedido que mereció pronunciamiento por parte del órgano jurisdiccional en apelación, que mediante resolución número ciento treinta y cuatro de fecha veintinueve de diciembre de dos mil (Expediente número 224-2000) declaró fundada la nulidad formulada; en consecuencia, nulo todo lo actuado en el proceso incluyendo el remate judicial de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, retrotrayendo las cosas hasta el momento de la notificación, de lo que se concluye que al anularse el remate del bien, también se afecta la adjudicación del enajenante por mandato judicial, pues el derecho de propiedad se revierte, retornando la propiedad del inmueble a la esfera patrimonial de los primigenios propietarios, es decir a Pershing Julio Del Carpio Castañeda y María Del Pilar Robles Chiang, con ello el derecho de disponer del inmueble<sup>6</sup>, pues con la declaración de nulidad de remate se afectó directamente la eficacia del contrato de compraventa del inmueble celebrado entre el Banco y la Institución Pública, pues con la declaración de nulidad se declaraba también que el Banco nunca tuvo la propiedad, y en consecuencia nunca tuvo legitimidad para vender el bien.<sup>7</sup> -----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Que, no obstante lo analizado precedentemente, la demandada ESSALUD sostiene que su adquisición resulta válida en virtud al principio de buena fe pública registral, por lo que corresponde efectuar el

<sup>6</sup> La propiedad es un derecho real por excelencia y al respecto nuestro Código Civil Peruano en su artículo 923° establece una definición legal al señalar que es el poder jurídico que permite usar [*jus utendi*]; disfrutar [*jus fruendi*]; disponer [*jus abutendi*]; y reivindicar [*jus vindicandi*] un bien; en tal sentido, se concluye que la propiedad es el conjunto de atribuciones o facultades antes descritas, delimitan el contenido del derecho real de propiedad como un derecho absoluto [con las limitaciones de la ley] y exclusivo respecto a la cosa y excluyente respecto a terceros.

<sup>7</sup> *Comenta Giovanni Priori, que la actuación de una persona sin legitimidad o facultad laguna para hacerla, resulta ineficaz respecto de quien tiene el derecho exclusivo para actuar como titular o en nombre del titular del derecho que se pretende disponer pues no resulta comprensible sostener que se pueda afectar la esfera jurídica de una persona que nada tuvo que ver en la celebración del contrato, (el de compraventa) que pretende afectar su derecho.* - PRIORI POSADA, Giovanni, Representación directa sin poder. En código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Lima Gaceta Jurídica 2003, Tomo I.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

respectivo análisis a fin determinar si la compraventa se encuentra revestida del principio de buena fe registral, tal como lo ha concluido la Sala Superior en la sentencia de vista impugnada. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, de la cláusula quinta del contrato de compraventa de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, celebrada entre la vendedora Banco Hipotecario del Perú y el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, se estableció que: *“El Banco declara que el inmueble que se vende está libre de gravámenes y cargas, y que en todo caso se obliga al saneamiento por evicción, haciéndose constar que en el proceso de ejecución de garantía seguido contra don Juan Antonio Robles Ruiz, el demandado ha deducido la nulidad del remate que ha sido declarada infundada por resolución de primera instancia, que, estimamos sea confirmada por la Corte Superior.”* -----

**DÉCIMO TERCERO.**- Que, de lo expuesto se concluye entonces que el treinta de junio de mil novecientos ochenta y siete, cuando el codemandado Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, adquirió el bien *sub litis* por compraventa, el proceso de ejecución de garantías se encontraba en ejecución de sentencia, y si bien se habría producido el remate del bien donde el demandante Banco Central Hipotecario del Perú se adjudicó el bien inmueble en propiedad, también lo es que dicho remate estaba siendo cuestionado a través de sendos pedidos de nulidad, que fueron de conocimiento de los demandados, y que posteriormente fueron acogidos por el órgano jurisdiccional anulando los actos procesales incluyendo el remate y adjudicación a favor del Banco Central Hipotecario del Perú. -----

**DÉCIMO CUARTO.**- Que, de los argumentos expuestos, se puede colegir en primer término que el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS conocía que el bien inmueble que adquiriría era un bien litigioso, ello se puede concluir de la sola lectura de la cláusula quinta del contrato objeto de ineficacia. Siendo así, de lo expresado en dicha cláusula se puede afirmar que el contrato suscrito entre el Banco y la Institución Pública era un contrato aleatorio<sup>8</sup>, en la

---

<sup>8</sup> De la Puente entiende que los contratos aleatorios son aquellos en los cuales la existencia o la determinación del valor concreto de la prestación o contraprestación dependen de un factor incierto al





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

medida de que el resultado económico no era cierto, pues dependía de un factor que ocurriría de todos modos, pero no se sabía cuándo ni cuál sería el resultado, (a saber, el pronunciamiento final de juzgador respecto de la nulidad de remate a través del cual el Banco había adquirido la propiedad del inmueble). Dentro de ese orden de ideas, resulta evidente que en la medida de que en el propio registro del inmueble constaba que el Banco adquirió la propiedad a través del remate judicial y, además que el propio contrato de compraventa celebrado con el Banco dejaba constancia de la existencia de un proceso de nulidad de remate, no puede sostenerse válidamente que la Institución Pública contaba con buena fe registral, pues conocía perfectamente que el Banco podía perder su calidad de propietario, y que el contrato – a la fecha de celebración de la compraventa – era de carácter aleatorio, toda vez que se encontraba sujeto a que el poder Judicial reafirme la validez del remate y en consecuencia, la vigencia del derecho de propiedad del Banco adquirida a través del remate. -----

**DÉCIMO QUINTO.**- Que, dentro de la lógica expuesta, el efecto de oponibilidad no queda reservado a los datos que contiene el registro, sino que resulta factible oponer lo no inscrito o no publicado si se demuestra que el sujeto que pretende oponer la inoponibilidad de lo no inscrito (en virtud del principio de buena fe registral) conocía por publicidad de hecho<sup>9</sup>. En efecto, ello responde a que el principio de fe registral nace como mecanismo de protección de los terceros que adquieren confiados en el contenido del registro de propiedad, siendo esa la única información que posee el tercero adquirente. Por lo demás, en el caso concreto, la institución pública no puede alegar que toda su información y conocimiento para adquirir el inmueble se basó en la información registral, pues esto no resulta cierto, en tanto que de la lectura de toda la información contenida en el registro y a la información contenida en el

---

*momento de celebrarse el contrato, que pueden alterar su contenido patrimonial. Tal es el caso de la venta de bienes en litigio, o los contratos sujetos a condición en donde el hecho dependerá siempre del azar o de un tercero y nunca del deudor de la obligación.* DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en general Biblioteca Para leer el Código Civil Primera Parte, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú 1998, Vol. XI, Tomo I.

<sup>9</sup> Así por ejemplo Gunther Gonzales Barrón comenta que no opera la inoponibilidad de lo no inscrito si es que se prueba que el tercero conocía el documento no inscrito. - GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Mercantil. Registro de Sociedades. Lima, Jurista Editores. 2001.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

documento a través del cual adquiere la propiedad sobre el inmueble, se habría probado –de manera irrefutable– que la institución pública conoció el riesgo de su compra, pues si bien la transferencia fue onerosa y de quien figuraba como titular del bien a nivel registral, su condición de tercero ignorante de la situación litigiosa del bien, y por tanto su condición de tercero de buena fe registral quedaba desvirtuada en tanto que en el propio documento (a través del cual se le transfería la propiedad) dejó constancia de la situación litigiosa del bien adquirido.<sup>10</sup> -----

**DÉCIMO SEXTO.**- Que, en efecto, el primer deber de indagación exige que los adquirentes verifiquen la regularidad en el fenómeno de transmisiones y adquisiciones, lo que se denomina “*tracto sucesivo*”, en tanto nadie puede transmitir más derecho del que tiene en su haber, por lo que todo comprador tendrá que evaluar si la cadena de títulos es válida, regular y sin vicios. Esta es la “*diligencia ordinaria mínima*” que se impone a los adquirentes en el caso de los bienes inmuebles “*debido a la importancia económica (...) y a los usos generalmente aceptados*”<sup>11</sup>, por lo que se llega a la conclusión que el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS carecía de buena fe, en tanto, conociendo de la situación legal del remate judicial por el cual se adjudicó de su vendedor el bien *sub litis*, no revisó los actuados judiciales que sustentaban la titularidad del inmueble, y porque no verificó los títulos archivados que daban cuenta que el vendedor era casado, pese a lo cual en el acto dispositivo no participó su cónyuge. -----

**DÉCIMO SÉTIMO.**- Que, de otro lado, un aspecto a tener en cuenta para desestimar la buena fe registral opuesta por la compradora, es el hecho de que la demandada tenía conocimiento de la situación legal real de la propiedad, lo cual se acredita con las instrumentales que obran en autos, como son la Carta

---

<sup>10</sup> No se puede alegar que la transferencia a favor de la compradora ese revestida de buena fe, que impone deberes específicos de honestidad y corrección, que se materializan en la obligación de indagar con mucha atención los antecedentes de la titularidad del inmueble, pues, “*debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere*” - Casación N°3098-2011-Lima.

<sup>11</sup> Conforme al Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, realizado en la Corte Superior de Justicia del Santa, el día 05.11.13., se acordó por mayoría: “*Para aplicar la buena fe pública registral debe verificarse no solo los asientos registrales y títulos archivados, sino además que debe exigirse que el tercero adquirente haya actuado con diligencia ordinaria requerida para cada caso en concreto*”.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

de fecha nueve de octubre de mil novecientos ochenta y seis, obrante a fojas veinticinco, la Carta número 548GF-IPSS-86 de fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y seis, que corre a fojas veintiséis, el documento de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, de fojas veintisiete, los mismos que acreditan que el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social – IPSS, mantuvo tratativas de forma directa con el copropietario Juan Antonio Robles Ruiz para la compraventa de la Clínica “María del Pilar”, en la que se discutía el precio del inmueble, lo que permite aseverar que dichas tratativas ya se encontraban en una fase avanzada, y que, la codemandada en su calidad de Institución Pública del Estado y órgano diligente, debía conocer, a través del estudio de los títulos, que el inmueble era de propiedad de la sociedad conyugal conformada por los demandantes, es decir, el Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS estuvo en capacidad de conocer, con anterioridad a su adquisición, de dónde provenía el bien que adquirieron y quienes eran sus reales titulares. -----

**DÉCIMO OCTAVO.-** Que, asimismo, otro hecho que ahonda en lo hasta ahora expresado, se acredita con la declaratoria de fábrica otorgada mediante Escritura Pública de fecha veinticinco de julio de mil novecientos ochenta y tres, otorgada por ambos propietarios Juan Antonio Robles Ruiz y María Arsenia Chiang Cabrera de Robles, la cual, conforme se dejó constancia de la misma Escritura Pública, fue inscrita en el Asiento 140, Fojas 475, del Tomo 240 de Propiedad con fecha doce de agosto de mil novecientos ochenta y tres, lo que acredita que la titularidad del inmueble estuvo inscrita a favor de ambos cónyuges, y que dicha información se encontraba inscrita en los Registros Públicos, y como tal, no puede oponerse desconocimiento alguno en virtud del artículo 2012 del Código Civil Peruano.<sup>12</sup> -----

---

<sup>12</sup> *El principio de publicidad registral se aplica por regla general al contenido de la inscripción de cualquiera de los Registros contemplados en el artículo 2008 del Código Civil, y si bien es verdad el artículo 184 del Reglamento General de los Registros Públicos, vigente a la fecha de los hechos establece que a fin de asegurar la publicidad en los registros, los funcionarios de los mismos están obligados a manifestar a toda persona los libros, los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales, ello debe entenderse a que a que dicha extensión alcanzara a los títulos archivados en tanto y en cuanto la información contenida en la inscripción resultase insuficiente para el negocio jurídico a celebrarse o por la naturaleza de dicho negocio se requiera el conocimiento de toda información relevante. Casación 2884-2005- Puno de fecha 30 de octubre de 2006.*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

**DÉCIMO NOVENO.**- Que, en suma, es evidente que no resulta de aplicación al caso de autos, los alcances del artículo 2014 del Código Civil, pues la demandada ESSALUD no tiene la calidad de tercero de buena fe, habida cuenta que adquirió el bien *sub litis* a sabiendas que sobre el predio objeto de este proceso, existía un proceso litigioso pendiente de ser resuelto, en el cual se tramitó un remate de forma indebida, y que a ultranza fue corroborado por el órgano jurisdiccional, y porque si bien el comprador adquirió de quien figuraba en el registro como comprador<sup>13</sup>, no es menos cierto que la buena fe no es solamente una 'creencia' fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor, sino que debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, en resumen, en el caso de autos no se exige solamente una 'buena fe-creencia', sino que se avanza hasta una buena fe-diligencia"; ergo, los demandados tenían pleno conocimiento que el inmueble sub litis pertenecía a la sociedad conyugal conformada por los esposos Robles Ruiz y Chiang Cabrera, y que ello fue base para cuestionar los actuados en el proceso sobre ejecución de garantías; sin embargo, procedieron a adquirir el inmueble, motivo por el cual el agravio alegado por la parte demandante- recurrente sobre interpretación errónea del referido artículo, debe ser estimado. -----

**VIGÉSIMO.**- Que, en cuando a la **infracción normativa del artículo 908 del Código Civil**, sobre este extremo, la Sala Superior estableció que la pretensión de indemnización por responsabilidad extracontractual corre la misma suerte que la pretensión principal que fue desestimada, por lo que la misma deviene en infundada. Sobre el particular, habiéndose determinado en el caso concreto, que el comprador Instituto Peruano de Seguridad Social - IPSS (ahora ESSALUD) ha actuado de mala fe, por lo que en su condición de poseedor, se subsume en la hipótesis del artículo 908 del Código Civil, *a contrario sensu*, por lo que corresponde el reembolso de los frutos a favor de los actuales propietarios, en tanto, un poseedor de mala fe se encuentra obligado a restituir

---

<sup>13</sup> GONZALES BARRON, Comentarios al Código Civil- Gaceta Jurídica. Pág. 536-537.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

todas las ventajas obtenidas a su legítimo titular, lo que incluye la cuantificación económica del uso y disfrute, pero ello deberá liquidarse en ejecución de sentencia, conforme a los lineamientos que fije el tribunal, debiendo rescatarse el análisis expuesto por el juzgado en el considerando undécimo y duodécimo de la sentencia de primera instancia, en el que se ha determinado que la demandada ESSALUD se ha servido tanto del inmueble, sus construcciones, como sus instalaciones, desde la fecha en que se le ministró la posesión, sin pagar monto alguno a los demandados como retribución por el uso y disfrute del inmueble, lo que acredita el daño, en consecuencia, la entidad demandada no puede oponer la buena fe en su posesión, así como tampoco los frutos que genere dicha posesión, por lo que debe estimarse la infracción denunciada, por lo que la segunda causal de casación también es fundada, y por ello, la demanda tiene que estimarse, también en este extremo. -----

**VIGÉSIMO PRIMERO.**- Que, finalmente, en cuanto a lo señalado por el Juez Supremo ponente sobre las supuestas irregularidades y actos de corrupción suscitadas al emitirse la Resolución número ciento treinta y cuatro, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil, la suscrita no comparte lo esgrimido por el referido ponente, por cuanto una decisión jurisdiccional refleja el criterio del magistrado en la que se exponen los fundamentos y razones que la sustentan con sujeción a una debida motivación, debiendo presumirse su legalidad, por lo que de encontrarse alguna irregularidad, el órgano de control competente deberá proceder de acuerdo a sus atribuciones. -----

Por tales consideraciones, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Pershing Julio Del Carpio Castañeda y María Del Pilar Robles Chiang** a fojas cuatro mil cuatrocientos setenta y dos; por consiguiente, **SE CASE** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista a fojas cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **y actuando en sede de instancia: SE CONFIRME**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 2238-2017  
ICA  
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

la sentencia apelada de fojas tres mil setecientos cuarenta y tres, de fecha nueve de noviembre de dos mil doce, que declaró **fundada en parte** la demanda, con lo demás que contiene; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pershing Julio Del Carpio Castañeda y otra contra el Seguro Social de Saluda - ESSALUD y otros, sobre Ineficacia de Acto Jurídico; y se *devuelvan.-*

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CÉSPEDES CABALA**

Rsr / Gct / Cma