

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

SUMILLA.- Tercero registral es aquella persona natural o jurídica que adquiere un derecho a título oneroso de quien en registros públicos 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. En el caso de autos el Banco Continental, tiene la calidad de tercero, en tanto celebró el contrato de constitución de la garantía hipotecaria con la propietaria registral Verushka María Clara Bueno Canales, por lo que la hipoteca mantiene validez, no obstante se haya anulado el título de propiedad de la titular registral.

Lima, dieciocho de junio de dos mil trece.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil ciento noventa y ocho - dos mil doce; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el proceso de nulidad de acto jurídico número tres mil ciento noventa y ocho - dos mil doce, **Carlos Manuel Bueno Malabrigo** ha interpuesto recurso de recurso de casación mediante escrito obrante a fojas mil ochocientos diecisiete, contra la sentencia de vista obrante a fojas mil setecientos cincuenta que confirma la apelada que resolvió declarar fundada en parte la demanda.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

El veintitrés de agosto de dos mil siete, mediante escrito de fojas noventa y cinco, Carlos Manuel Bueno Malabrigo interpone demanda de nulidad de acto jurídico, formulando como pretensión principal: 1) la nulidad de la minuta de compra venta suscrita entre Daniel Bueno Araujo, Elva Malabrigo Guzman de Bueno (representados por Verushka María Clara Bueno de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE



CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

Canales) con Verushka María Clara Bueno de Canales, y el acto jurídico que lo contiene de fecha dos de setiembre de dos mil cinco, respecto al inmueble ubicado en la calle Alfonso Ugarte N° 320 – 324 de Trujillo, y la escritura pública del nueve de setiembre de dos mil cinco; así como su inscripción registral; 2) la nulidad de la minuta de compra venta suscrita entre Verushka María Clara Bueno de Canales con María Ximena Canales Bueno, el acto jurídico que lo contiene del diecisiete de setiembre de dos mil cinco, la escritura pública del cuatro de octubre de dos mil cinco; así como su inscripción registral; 3) la nulidad de la minuta de compra venta suscrita entre María Ximena Canales Bueno con Verushka María Clara Bueno de Canales, el acto jurídico que lo contiene del cinco de noviembre de dos mil cinco, y la escritura pública del quince de noviembre de dos mil cinco; así como su inscripción registral; 4) la nulidad de la minuta de hipoteca suscrita por Verushka María Clara Bueno de Canales a favor del Banco Continental, el acto jurídico que lo contiene del veintiuno de octubre de dos mil seis, y la escritura pública del veintitrés de octubre del mismo año; así como su inscripción registral; 5) la nulidad de la minuta de compra venta suscrita entre Daniel Bueno Araujo, Elva Malabrigo Guzmán de Bueno (representadas por Verushka María Clara Bueno de Canales) con Verushka María Clara Bueno de Canales, el acto jurídico que lo contiene del dos de setiembre de dos mil cinco, respecto del inmueble signado con el Lote 22, Manzana G, Centro Poblado Las Delicias, Moche, Trujillo, y la escritura pública del doce de setiembre de dos mil cinco; así como su inscripción registral; 6) la nulidad de la minuta de compra venta suscrita entre Verushka María Clara Bueno de Canales con Miguel Humberto Aguilera Garate, el acto jurídico que lo contiene del treinta de setiembre de dos mil cuatro, y la escritura pública del seis de octubre del mismo año; así como su inscripción registral.

Entre los argumentos de la demanda destacan lo siguiente:

En relación al predio ubicado la calle Alfonso Ugarte N° 320 – 324 de Trujillo, indica que dicho inmueble perteneció a sus padres Daniel Bueno Araujo y Elva Malabrigo Guzmán, en donde han tenido su residencia, sin

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

embargo, la demandada Verushka María Clara Bueno de Canales aprovechando la ancianidad de sus padres, en enero de dos mil tres, con engaños logra que sus padres le otorguen a la citada demandada un poder por escritura pública, el cual ha sido utilizado en su propio provecho, incurriendo incluso en delito contra la fe pública.

Es así que el tres de setiembre de dos mil cinco su padre fue ingresado de emergencia a la Clínica El Golf del distrito de San Isidro de Lima, estando internado hasta el diez de setiembre del mismo año, fecha que se produce su fallecimiento.

No obstante ello su hermana Verushka María Clara Bueno de Canales al tomar conocimiento del grave cuadro médico de su padre, simulo consigo mismo un acto jurídico de compra venta respecto al inmueble citado precedentemente, conforme se acredita con la minuta de compra venta del nueve de setiembre de dos mil cinco, venta que es nula al adolecer de simulación absoluta, más aún si a esa fecha la demandada no contaba con dinero para cancelar los 50,000.00 Dólares Americanos que señala dicha minuta, debiendo tenerse en cuenta además que este monto es ridículo por cuanto el inmueble esta valorizado en 400.000.00 Dólares Americanos.

Posteriormente con fecha diecisiete de setiembre de dos mil cinco, elevada a escritura pública del cuatro de octubre del mismo año, su hermana Verushka María Bueno de Canales vende el citado inmueble a favor de su hija María Ximena Canales Bueno, quien a esa fecha no tenía dinero para poder adquirirlo, compra venta que fue ocho días después de haberlo adquirido la demandada para pretender que su hija aparezca como tercera adquirente de buena fe.

Mediante contrato del cinco de noviembre de dos mil cinco y escritura pública de dicha fecha, nuevamente Verushka María Clara Bueno de Canales adquiere la propiedad del predio sub Litis, de su hija, para ahora si pretender pasar como tercera adquirente de buena fe.

La demandada con fecha veintiuno de octubre de dos mil cinco constituye hipoteca sobre el inmueble objeto de esta demanda a favor del Banco Continental con la finalidad de sacar provecho del inmueble, no obstante ella tenía conocimiento que pertenece a la sucesión Daniel Bueno Araujo, esta

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

hipoteca se ha tasado en la suma de 189,241.00 Dólares Americanos monto superior a los 50,000.00 Dólares Americanos que supuestamente vendió y volvió a comprar.

En cuanto al inmueble ubicado en el Lote 22, Manzana G, Las Delicias, Moche, Trujillo, indica que mediante contrato de compra venta del dos de setiembre de dos mil cinco, su hermana codemandada utilizó el mismo *modus operandi* de la venta que hizo del inmueble ubicado en la Calle Alfonso Ugarte de Trujillo.

La demandada a esa fecha no contaba con dinero para cancelar los 30,000.00 Nuevos Soles que se señala en la minuta, monto que además es ridículo, por cuanto dicho inmueble consistente en una casa de playa con un área de 321.00 metros cuadrados esta valorizado en más de 150,000.00 Nuevos Soles.

La escritura pública se celebró el doce de setiembre de dos mil cinco, dos días después que falleciera su padre, por tanto ya no podía firmar como apoderada, porque su poder ya se había extinguido.

Mediante contrato de compra venta del treinta de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del seis de octubre del mismo año, Verushka María Clara Bueno de Canales celebró dicho contrato a favor de Miguel Humberto Aguilera Garate quien ha constituido hipoteca a favor de la Empresa Bueno Asociado S.A.C., en donde su hija María Ximena Canales Bueno es accionista mayoritaria.

Todos estos actos jurídicos y sus inscripciones son nulas de pleno derecho.

CONTESTACION: *(Miguel Aguilera Garate)*

Alega que el veintiocho de setiembre de dos mil cinco tomó la noticia periodística de la venta de una casa de playa en el balneario Las Delicias, por lo que procedió a realizar las coordinaciones con la propietaria de dicho inmueble.

Al llegar a un acuerdo respecto al precio y entrega del inmueble realizó la minuta y la escritura pública.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

El acto jurídico celebrado por su persona se encuentra dentro de los alcances del artículo 2014° del Código Civil, esto es la buena fe registral, desconociendo los problemas legales de su vendedora.

CONTESTACION: *(Banco Continental)*

Argumenta que respecto a la hipoteca ha obrado de buena fe para otorgar el préstamo con garantía hipotecaria, por cuanto de conformidad con sus normas internas, cuando el cliente solicita un préstamo, la institución verifica que la persona que pretende hipotecar el bien sea el legítimo propietario y ello se verificó con la inscripción de la partida electrónica correspondiente, independientemente de que el inmueble este o no ocupado por la propietaria.

CONTESTACION: *(Verushka María Clara Bueno de Canales)*

Alega que con la vigencia del poder actualizada mediante escritura pública del diez de enero de dos mil tres su extinto padre con su madre le otorgaron poder para representarlos y enajenar sus bienes.

Los actos jurídicos sub litis se realizaron con arreglo a ley y contando con la voluntad de los poderdantes, poder que incluso hasta la fecha está vigente por parte de su madre.

CONTESTACION: *(María Ximena Canales Bueno)*

Indica que los actos jurídicos cuestionados son válidos, en tanto es arquitecta de profesión, dedicada al negocio inmobiliario y construcción, es así como su madre le ofrece en venta el inmueble ubicado en la vcalle Alfonso Ugarte 320, que primigeniamente perteneció a sus abuelos, y como en ese entonces contaba con dinero adquirió el inmueble en mención.

Al cabo de unos días de haber adquirido dicho inmueble, su madre le comentó que su abuela le había solicitado que conserve el referido inmueble; y al parecer por cuestión sentimental hacía el inmueble por parte de su abuela, es que su madre le propone adquirir nuevamente el inmueble, lo que así sucedió.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

FIJACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante diligencia de auto de saneamiento del veintitrés de julio de dos mil ocho, obrante a fojas seiscientos cuarenta y tres se declaró saneado el proceso y mediante resolución del quince de abril de dos mil nueve de fojas ochocientos cuatro se fijó el siguiente punto controvertido:

Determinar si corresponde se declare la nulidad de los documentos y actos jurídicos que se mencionan en los ítems 1 al 18 del rubro petitorio del escrito postulatorio (demanda) por adolecer de vicios procesales relacionados con causales de nulidad.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fojas mil trescientos noventa, su fecha veintiuno de marzo de dos mil tres, dicta sentencia declarando:

1. Fundada en parte la demanda, en consecuencia declara nulos los actos jurídicos de compra venta identificados con las letras **A)** Minuta de compra venta del dos de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del nueve de setiembre del mismo año; respectivamente; **B)** Minuta de compra venta del diecisiete de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del cuatro de octubre del mismo año; **C)** Minuta de compra venta del cinco de noviembre de dos mil cinco y escritura pública del quince de noviembre del mismo año; y **E)** minuta de compra venta del dos de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del doce de setiembre del mismo año, con los documentos que contiene, y sus correspondientes asientos registrales.
2. Infundada la misma demanda respecto a los actos jurídicos identificados con las letras **D)** hipoteca del veintitrés de octubre de dos mil seis; y **F)** minuta de compra venta del treinta de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del seis de octubre del mismo año.

En relación a los actos jurídicos identificados con las letras **A)** y **E)** el Juez considera que Verushka María Clara Bueno de Canales que intervenía como vendedora en representación de sus padres Daniel Bueno Araujo y Elva Malabrigo Guzmán de Bueno tenía pleno conocimiento que su padre se encontraba en estado grave de salud, internado en la Clínica el Golf desde el

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

tres de setiembre de dos mil cinco, pese a ello suscribió las minutas de compra venta del dos del mismo mes y año, y las escritura públicas de nueve y doce del mismo mes y año; a cuyas fecha ya había fallecido su referido poderdante (padre), pese a ello enajenó los inmuebles dejando sin herencia a sus demás hermanos y herederos forzosos, contraviniendo los artículos 723 y 725 del Código Civil, consecuentemente los referidos actos jurídicos se encuentran incursos en las causales de nulidad previstas en los incisos 4 y 8 del artículo 219 del Código Civil.

Respecto a los actos jurídicos de compra venta identificados con las letras **B) y C)** del diecisiete de setiembre y cuatro de octubre de dos mil cinco, suscrito por Verushka María Clara Bueno de Canales como vendedora a favor de María Ximena Canales Bueno como compradora, y de la minuta y escritura pública de compra venta del cinco y quince de noviembre de dos mil cinco, respectivamente suscrito también por las citadas co demandadas, respecto del inmueble ubicado en la calle Alfonso Ugarte N° 320 – 324 de Trujillo, también adolecen de nulidad, al ser madre e hija dichas intervinientes, teniendo pleno conocimiento de las circunstancias como adquirieron dicho inmueble, esto es, cuando el propietario originario, se encontraba en estado grave de salud, y pese a ello realizaron dichas ventas absolutamente en forma simulada en agravio de los demás herederos, por lo que no pueden estar amparados por el principio de buena fe registral regulado por el artículo 2014° del Código Civil.

Respecto al acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria identificado con la letra **D)** suscrito por Verushka María Clara Bueno de Canales a favor del Banco Continental, sobre el inmueble ubicado en calle Alfonso Ugarte N° 320 – 324 de Trujillo, por la suma de 180,000.00 Dólares Americanos se advierte que a la fecha de constitución de dicha garantía hipotecaria, la otorgante aparecía en registros públicos como propietaria de dicho inmueble, es decir cumplía con el requisito de validez de la hipoteca prevista en el inciso 1) del artículo 1099° del Código Civil, consecuentemente y no existiendo en autos prueba idónea y fehaciente que acredite que el Banco demandado haya actuado de mala fe en la celebración de la hipoteca, se encuentra protegido por el artículo 2014° del Código Civil, por consiguiente,

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

este acto jurídico no se encuentra incurso en ninguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 219° del acotado código sustantivo.

Finalmente en cuanto a la compra venta del treinta de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del treinta de octubre del mismo año, identificada con la letra F) respecto al inmueble signado con el Lote 22, Manzana G, Centro Poblado Las Delicias, Moche, Trujillo, de autos se advierte que a la fecha de la compra venta la vendedora aparecía en los Registros Públicos como propietaria registral de dicho inmueble, es decir, con legitimidad para disponer o vender el bien de su propiedad; consecuentemente y no existiendo en autos pruebas idóneas y fehacientes que acrediten que el demandado actuó con mala fe en la celebración de la compra venta cuestionada; resulta de aplicación el artículo 2014° del Código Civil.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

Al ser apelada dicha decisión, tanto por el demandante Carlos Manuel Bueno Malabrigo y la co demandada Verushka María Clara Bueno de Canales, fue elevada al superior jerárquico, motivo por el cual mediante sentencia de vista del veintiuno de marzo de dos mil doce la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad confirma la resolución apelada en todos sus extremos, al considerar que:

De la Partida Electrónica de fojas sesenta y ocho y quinientos noventa y seis se colige que el poder otorgado por el causante Daniel Bueno Araujo y doña Elva Malabrigo Guzmán de Bueno a favor de su hija demandada Verushka María Clara Bueno Malabrigo del diez de enero de dos mil tres quedó extinguido parcialmente por el fallecimiento de su padre a tenor de lo dispuesto por el artículo 1801° inciso 3) del Código Civil, por ende se encontraba prohibida de celebrar actos jurídicos como vender, arrendar, hipotecar, preñar, permutar, gravar o disponer los bienes de su progenitor. Respecto del contrato de compra venta contenido en la minuta y escritura pública del diecisiete de setiembre y cuatro de octubre de dos mil cinco, respectivamente son nulos *ipso iure* porque ambos celebrantes nieta e hija del causante, ha tenido pleno conocimiento de las circunstancias en que se ha transferido dicho inmueble, apresurándose en el negocio jurídico.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

En relación a la constitución de la garantía hipotecaria del veintitrés de octubre de dos mil seis se colige que la entidad bancaria no ha actuado de mala fe, siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil, no encontrándose incurso en causal de nulidad prevista por el artículo 219° del acotado código sustantivo.

Respecto a la minuta y escritura pública de compra venta del treinta de setiembre y seis de octubre de dos mil cinco, queda acreditado que a la fecha de la suscripción del mencionado contrato doña Verushka María Clara Bueno Malabrigo aparecía en los Registros Públicos como propietaria del inmueble sub Litis, estando legitimada para disponer, vender o gravar dicho bien, como lo hizo, por lo tanto, al no existir prueba idónea que pruebe la mala fe del demandado Miguel Humberto Aguilera Garate.

III. RECURSO DE CASACION:

Contra la resolución adoptada por la Sala Superior obrante a fojas mil setecientos cincuenta, el demandante Carlos Manuel Bueno Malabrigo interpuso recurso de casación, mediante escrito de fojas mil ochocientos diecisiete, en el extremo que declara infundada la demanda respecto a la constitución de la garantía hipotecaria de fecha veintitrés de octubre de dos mil seis; la minuta de compra venta del treinta de setiembre de dos mil cinco y escritura pública del seis de octubre del mismo año.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintisiete de agosto de de dos mil doce, obrante a fojas setenta y ocho del Cuaderno de casación, ha declarado procedente el mismo por la causal de **infracción normativa de las siguientes normas:**

- i) **Artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado**, alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso, y a la tutela jurisdiccional efectiva y más precisamente su derecho a probar, ya que tanto el órgano de primera instancia como de segunda no han valorado ninguno de los medios probatorios aportados durante la secuela del proceso, para acreditar que la compra venta contenida en la minuta y escritura pública de fechas treinta de setiembre y seis de octubre de dos mil cinco son simuladas; sostiene que

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

hay varias pruebas para llegar a la conclusión que el acto jurídico es simulada, como el hecho que el poseedor del bien ha sido el recurrente, tal como se acreditó con la constatación efectuada por el Juez de Paz de la Zona y por las declaraciones recepcionadas en dicha documental de los vecinos del sector, así como la constatación domiciliaria de abril de dos mil once otro hecho es el monto de la transferencia según el cual ascendió a 40,000.00 Nuevos Soles cuando de acuerdo al peritaje dicho bien esta valorizado en 83,344.00 Dólares Americanos, además no se acreditó medio de pago alguno del precio de venta.

ii) **Artículo 2014° del Código Civil**, manifiesta que la norma protege al adquirente (alguien que compró) no a quien supuestamente compró como se ha demandado en este caso, por lo tanto, es incorrecta la aplicación de la norma invocada, pues las instancias deberían haber meritado el arsenal probatorio a la luz del artículo 219° inciso 5) del Código Civil, para verificar si existió o no simulación absoluta en el caso concreto; y,

iii) **Artículo 197 del Código Procesal Civil**, sostiene que los funcionarios del Banco conocían de la inexactitud del registro por lo siguiente: a) de la lectura de los asientos registrales se podía observar que el bien hipotecado pertenecía en un principio a don Daniel Bueno Araujo y a doña Elva Malabrigo Guzmán desde el ocho de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, y que luego con un contrato consigo mismo (utilizando el poder) pasó a propiedad de Versushka María Clara Bueno de Canales; b) la constituyente de la hipoteca había adquirido el predio "supuestamente" un año antes por la suma de 50,000.00 Dólares Americanos, sabiendo los funcionarios del Banco perfectamente que ese bien no tenía ese valor; c) el Banco al valorar el inmueble lo tasó en la suma de 189,241.00 Dólares Americanos sabiendo que era imposible tasarlo en un precio menor; d) nunca realizó la tasación *in situ* en el bien; e) estas razones evidencian la mala fe de los funcionarios del banco toda vez que la fórmula empleada por el legislador para regular la buena fe registral, admite la posibilidad de que acreditándose que el tercero podía conocer la inexactitud del registro es suficiente para que no pueda ampararse en la fe registral como argumento para mantener la validez del contrato, entre otra

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate radica en determinar si en el caso de autos los co demandados Banco Continental y Miguel Humberto Aguilera Garante, celebraron los respectivos actos jurídicos (hipoteca y contrato de compra venta, respectiva), premunidos de la fe registral que consagra el artículo 2014° del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS:

1. Según lo establecido por el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 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 tanto 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.
2. El inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364, establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, por consiguiente, esta Sala Suprema deberá, en primer orden, pronunciarse respecto del pedido anulatorio (infracción normativa procesal) en virtud de los efectos que el mismo conlleva.
- 3 De la idea expuesta por CALAMANDREI de que la casación es el resultado de la integración de dos instituciones complementarias, una perteneciente al campo del ordenamiento político (la corte de casación) y la otra al derecho

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

procesal (recurso de casación)¹, se puede calificar el recurso como tal cuando la competencia está atribuida al órgano único y superior que satisface los fines a los que está destinada, esto es la nomofilaxis y la unificación jurisprudencial. Alberto Hinojosa Minguez, por su parte nos dice en su libro "Medios Impugnatorios en el Proceso Civil", página 183, que el recurso de casación es aquel medio impugnatorio vertical y extraordinario procedente en supuestos estrictamente determinados por ley y dirigido a lograr que el máximo tribunal (Corte Suprema de Justicia) revise y reforme o anule las resoluciones expedidas en revisión por las Cortes Superiores (que pongan fin al proceso) o las sentencias de primera instancias, en la casación por salto, que infringen las normas de derecho material, la doctrina jurisprudencial, las normas que garantizan el derecho a un debido proceso o las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales. Para Jorge Carrión Lugo,² es un remedio procesal extraordinario que procede contra resoluciones judiciales definitivas (en el sentido que pone término al litigio) con el objeto de anularlas, de dejarlas sin efecto por haber sido dictadas con infracción del derecho positivo o de la doctrina jurisprudencial establecida (como prevé la legislación peruana) restableciendo la vigencia del derecho, actividad que es competencia de los organismos de la más alta jerarquía judicial. También nos dice que: *"El recurso, como lo hemos indicado, es formal por cuanto para su planteamiento el Código establece con detalle no sólo los requisitos de admisibilidad y de procedencia, señalando las causales que pueden invocarse por el proponente, sino también señala la forma cómo en cada caso debe fundamentarse el recurso, de modo que el debate central en casación se circunscribe alrededor de la causal invocada y por la cual la Sala de Casación ha declarado su*

¹ CALAMANDREI, Piero. "La Casación Civil", tomo I, Vol. 1º, cit., pág. 26 y sgts, Buenos Aires, 1961

² CARRION LUGO, Jorge. "El Recurso de Casación en el Perú, Doctrina - Legislación - Jurisprudencia". Editorial Grijley, Lima, Primera Edición, 1997, p. 6.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

*procedencia y, la decisión correspondiente no puede apartarse de ese parámetro*³

4. Examinados los argumentos expuestos en el auto de calificación, referidos a la infracción normativa procesal del artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado y 197° del Código Procesal Civil, debe indicarse que el debido proceso o proceso justo se ha conceptualizado como un derecho humano o fundamental que tiene toda persona por el solo hecho de serlo, y que le faculta a exigir al Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no sólo está en el deber de proveer la prestación jurisdiccional a las partes y terceros legitimados, sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por tanto, aquel derecho no sólo tiene un contenido procesal y constitucional sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial y justo; así también la motivación de las resoluciones judiciales es una garantía de la función jurisdiccional y, en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por el artículo 139° inciso 5) de la Constitución Política, que tiene desarrollo *infra* constitucional a través del artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

5. Motivar comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y peticiones formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma), como la motivación de derecho o *in jure* (en el que selecciona

³ CARRION LUGO, Jorge. "El Recurso de Casación en el Perú", Volumen II, El Recurso de Casación en el Código Procesal Civil Peruano". Editorial Grijley, Lima, Segunda Edición, 2003, p. 6.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma). Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores in cogitando, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución.

6. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional, ha señalado en el fundamento jurídico sétimo de la sentencia recaída en el expediente número 00728-2008-HC, que: *"(...) está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es sólo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustente la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque sólo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico."*

7. Del análisis de la resolución recurrida se advierte que la Sala Superior ha cumplido con motivar adecuadamente la decisión adoptada, en tanto en autos, en base a la prueba aportada, se ha determinado que tanto el Banco Continental como Miguel Humberto Aguilera Garate, celebraron la garantía hipotecaria y el contrato de compra venta, respectivamente, de quien figura como propietaria en los Registros Públicos, esto es, doña Verushka María Clara Bueno de Canales, no existiendo prueba idónea y fehaciente que acredite la mala fe de los citados co demandados, no siendo suficiente alegar que el valor del inmueble no era de 40,000.00 Nuevos Soles, sino de 83,344.00 Dólares Americanos, conforme lo valorizó el Banco demandado, así como indicar que el demandante siempre mantuvo la posesión del inmueble, puesto que dicho presupuesto no está contemplado como un requisito para otorgarle validez a las hipotecas, según lo prescribe el artículo 1099° del Código Civil, consideraciones por las infracciones procesales denunciadas devienen en infundadas.

CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

8. En relación a la causal de infracción material del artículo 2014° del Código Civil, dicho dispositivo legal 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.”*

9. Al respecto, es necesario señalar que la norma contenida en el artículo 2014° del Código Civil protege al tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, el mismo que mantiene su derecho una vez inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. Del análisis de la norma glosada se advierte que dicho dispositivo legal en esencia tiene por finalidad proteger al tercero registral que desconoce la validez 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.

10. En el caso de autos como se ha quedado acreditado por las instancias de mérito, la parte demandante no ha logrado desvirtuar la presunción de la buena fe y la onerosidad de los actos jurídicos mencionados, sino por el contrario de la revisión de los actuados se aprecia: **i)** que el Banco Continental, tiene la calidad de tercero registral, y en esta condición celebró el contrato de constitución de la garantía hipotecaria con la propietaria registral Verushka María Clara Bueno Canales, no obstante que el título por el cual adquirió la titularidad del inmueble ubicado en calle Alfonso Ugarte 320 - 324 de Trujillo ha sido declarado nulo a través de este proceso; y, **ii)** don Miguel Humberto Aguilera Garate, también tiene la calidad de tercero



CASACIÓN N° 3198-2012
LA LIBERTAD

registrar, al haber adquirido el inmueble ubicado en el Lote 22, de la Manzana G, Centro Poblado Las Delicias, Moche Trujillo, de doña Verushka María Clara Bueno Canales, quien era titular registral de dicho inmueble. Estando a lo indicado, es evidente que resulta de aplicación al caso de autos los alcances del artículo 2014° del Código Civil, como así lo han declarado las instancias de mérito, no advirtiéndose que se haya infringido dicho dispositivo legal, razón por la cual esta denuncia también es infundada.

6. DECISIÓN:

En aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, publicada el veintiocho de mayo de dos mil nueve, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Manuel Bueno Malabrigo a fojas mil ochocientos diecisiete, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia su fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, obrante a fojas mil setecientos cincuenta expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por el recurrente contra Verushka María Clara Bueno de Canales y otros sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron, actuando como Juez Supremo Ponente el señor Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON

HUAMANI LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERON CASTILLO

CALDERON PUERTAS

Rro.

125 MAR 2012
SE PUBLICO CONFORME A LEY
Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA