



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Lima, diecinueve de noviembre  
del año dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número sesenta – dos mil diez en audiencia pública

de la fecha, producida la votación conforme a ley, emite la presente sentencia:

**I.- MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata de los recursos de casación interpuestos por Oswaldo Martínez Achulli a fojas setecientos veintiuno y por Nilo Terrazas Huaranca a fojas setecientos cincuenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas seiscientos ochenta y nueve, su fecha doce de noviembre del año dos mil nueve, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos sesenta, su fecha treinta de enero del año dos mil nueve, que declara infundada la demanda; reformándola, la declara fundada; **II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resoluciones de fojas cincuenta y dos y cincuenta y cuatro del cuadernillo de casación, ambas fechas veinte de mayo del año dos mil diez, han declarado procedentes ambos recursos por la causal de infracción normativa de derecho procesal. Los recurrentes han sustentado su recurso de la siguiente manera: **I) Recurso de Oswaldo Martínez Achulli:** denuncia infracción normativa de carácter procesal, sosteniendo que la Sala Superior no ha declarado la nulidad de todo lo actuado e improcedente la demanda a pesar de que la misma ha debido tramitarse bajo las reglas del proceso contencioso administrativo y no bajo las reglas del proceso ordinario; **II) Recurso de Nilo Terrazas Huaranca:** denuncia: **A) Infracción normativa de carácter procesal**, sosteniendo que la Sala Superior no ha expresado ningún pronunciamiento sobre el segundo punto controvertido fijado en autos; **B) Infracción normativa de carácter procesal**, sosteniendo que no se han valorado los medios probatorios actuados por su parte en el proceso, en su condición de litisconsorte necesario de la demandada y como comprador de buena fe y a título oneroso. **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, antes de absolver los extremos denunciados por el recurrente conviene hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se aprecia que a fojas quince el Ministerio de Economía y Finanzas (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE) interpone demanda solicitando la nulidad de la caducidad de la hipoteca que pesa sobre el inmueble, sito en el lote de terreno número diecinueve de la Manzana S - uno de la



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Urbanización Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, inscrita en el asiento número diez y su modificatoria en el asiento número once de la partida número cero dos cero siete tres dos siete siete del registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral del Cusco; y como pretensión accesorias la cancelación de la inscripción registral respectiva. Como fundamentos fácticos de su demanda sostiene que según Escritura Pública de fecha siete de julio del año mil novecientos noventa y ocho COFIDE cedió a favor del Ministerio de Economía y Finanzas los derechos de su cartera de crédito, comprendiendo dicha transferencia todos los privilegios, garantías reales y personales, así como los accesorios de los derechos transmitidos. En virtud de lo indicado se efectuó la inscripción en el Asiento trece de la Partida número cero dos cero siete tres dos siete siete, correspondiendo al inmueble citado la cancelación de la hipoteca. Que, el cedente COFIDE tiene la calidad de empresa del sistema financiero, y al haberse efectuado la cesión de derechos a favor del actor con todos los privilegios que gozaba aquél, no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve; sin embargo, al haber procedido así se ha transgredido el ordenamiento legal vigente, razón por la cual, dicho acto de inscripción deviene en nulo; **SEGUNDO.-** Que, tramitada la demanda según su naturaleza, el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas cuatrocientos sesenta, su fecha treinta de enero del año dos mil nueve, declara infundada la demanda. Como sustento de su fallo ha señalado que inicialmente se constituyó una hipoteca a favor de COFIDE, quien cedió los derechos de su cartera a favor del Ministerio de Economía y Finanzas (ente que no pertenece al sistema financiero), por lo tanto, no se encuentra bajo los alcances de la Ley número veintiséis mil setecientos dos; en consecuencia, a las hipotecas inicialmente constituidas a entidades del sistema financiero que han sido cedidas a instituciones no sujetas a dicho régimen, le es aplicable la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve y no la excepción prevista en el artículo ciento setenta y dos de la Ley número veintiséis mil setecientos dos. En relación al plazo de caducidad es de aplicación el último párrafo del artículo tres de la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve, según el cual es a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo garantizado, entonces, teniendo en cuenta que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta del Contrato de Préstamo en



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Moneda Extranjera, Hipoteca y Fianza Solidaria, la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado es el cuatro de mayo del año mil novecientos noventa y dos, por lo tanto habría caducado el cuatro de mayo del año dos mil dos;

**TERCERO.**- Que, apelada la mencionada sentencia, el Colegiado Superior, mediante resolución de fojas seiscientos ochenta y nueve, su fecha doce de noviembre del año dos mil nueve, la revoca y, reformándola, declara fundada la demanda. Como sustento de su fallo el *Ad quem* señala que lo expuesto en el artículo mil doscientos once del Código Civil, así como lo establecido en el texto del artículo ciento setenta y dos de la Ley número veintiséis mil setecientos dos, la facultad de liberar y extinguir la garantía real (hipoteca) constituida a favor de COFIDE de parte del Hotel Tumi Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, Luis Martínez Álvarez y otros, fue transferida al Ministerio de Economía y Finanzas y por tanto no era de aplicación lo establecido en el artículo tres de la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve, lo que determina que la decisión registral contenida en el Asiento número trece, de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil cinco, en la Partida Registral número cero dos cero siete tres dos siete siete del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Cusco, Zona Registral número diez sea nula y porque además, no se tuvo en cuenta el contrato inscrito en el Asiento número doce de la misma partida, lo que infringe también los artículos dos mil once y dos mil diecisiete del Código Civil;

**CUARTO.**- Que, en cuanto al recurso de Oswaldo Martínez Achulli cabe manifestar lo siguiente: **A)** De conformidad con el artículo trescientos ochenta y siete, inciso primero, del Código Procesal Civil, es requisito del recurso de casación que sea interpuesto contra las sentencias o autos expedidos por las Salas Superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso; **B)** El contenido de la denuncia postulada por el recurrente es un tema debatido en la resolución que, conjuntamente con la sentencia, resolvió la apelación que se concediera sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, en contra de la resolución número treinta y dos emitida en la Audiencia de Conciliación, cuya acta obra a fojas trescientos ochenta y ocho y sub siguientes del expediente principal, la misma que admitió como medio probatorio extemporáneo el Expediente número setecientos veintinueve – noventa y dos. La resolución de vista que absolvió la apelación, si bien se ha emitido conjuntamente con la sentencia de vista, en rigor,



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

constituye una resolución distinta a la sentencia de vista la cual no resuelve el fondo de la controversia, sino sólo una incidencia al interior del proceso, puesto que declara improcedente el medio probatorio antes indicado (Expediente número setecientos veintinueve – noventa y dos). **C)** Por consiguiente, al no ser una resolución que pone fin al proceso, no es posible que sea impugnado mediante el recurso de casación, razón por la cual el recurso interpuesto por Oswaldo Martínez Achulli debe desestimarse; **QUINTO.-** Que, sin perjuicio de lo manifestado anteriormente, cabe precisar que de acuerdo al artículo cuatrocientos cincuenta y cuatro del Código Procesal Civil, los hechos que configuran excepciones no podrán ser alegados como causal de nulidad por el demandado que pudo proponerlas como excepciones. En el caso de autos, el mencionado recurrente no cuestionó la competencia mediante la excepción pertinente, ni tampoco cuestionó, en rigor, el auto de saneamiento de fojas trescientos veinte, su fecha, veintiocho de noviembre del año dos mil siete, puesto que su recurso de apelación fue declarado improcedente, mediante resolución de fojas trescientos cincuenta y cuatro, su fecha, once de enero del año dos mil ocho. Por consiguiente, de conformidad con lo prescrito en la norma glosada, mal puede ahora el recurrente cuestionar la competencia cuando no lo hizo en su oportunidad, mediante los mecanismos procesales descritos; **SEXTO.-** Que, en cuanto al recurso de Nilo Terrazas Huaranca, cabe manifestar lo siguiente: **A)** En la Audiencia de Conciliación de fecha veinticuatro de abril del año dos mil ocho, cuya acta obra a fojas trescientos setenta y ocho y sub siguientes del Expediente principal se fijó como segundo punto controvertido el siguiente: “Determinar los efectos de la pretensión formulada frente a terceros por existir intervención litisconsorcial necesaria”; **B)** El *Ad quem* revocó la sentencia apelada que había declarado fundada la demanda y, reformándola la declaró infundada; sin embargo omitió pronunciarse sobre el precitado punto controvertido; **C)** La entidad administrativa (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP) canceló la hipoteca inscrita en el Asiento diez y su modificatoria en el Asiento once de la Partida número cero dos cero siete tres dos siete siete de la Zona Registral número diez – Sede Cusco, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo tres de la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve; **D)** Sin embargo, tal como lo ha establecido el *Ad quem*, de conformidad con lo



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

establecido por el artículo mil doscientos once del Código Civil, la cesión del derecho efectuada por COFIDE a favor del Ministerio de Economía y Finanzas importaba la cesión del mismo con todos sus privilegios, lo cual implica la transmisión del privilegio establecido en el artículo ciento setenta y dos, *in fine*, de la Ley número veintiséis mil setecientos dos, según el cual la liberación y extinción de una garantía real requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. Esta norma sancionaba también de modo expreso que la extinción dispuesta por el artículo tres de la Ley número veintiséis mil seiscientos treinta y nueve no era aplicable a los gravámenes inscritos. Es decir, el Ministerio de Economía y Finanzas, si bien no es una entidad del sistema financiero, su crédito goza del privilegio establecido por el artículo ciento setenta y dos, *in fine*, de la Ley número veintiséis mil setecientos dos, por haberlo adquirido así de COFIDE en virtud de lo prescrito en el artículo mil doscientos once del Código Civil. **E)** En tal sentido, la omisión del *Ad quem* no puede acarrear la nulidad de la sentencia de vista impugnada, por cuanto, no obstante que no existe pronunciamiento del *Ad quem* sobre el punto controvertido en cuestión en nuestro sistema jurídico existe el principio de que el error no produce derecho; por consiguiente, el error en que ha incurrido el Registrador Público de la SUNARP al cancelar indebidamente la hipoteca inscrita en el Asiento diez y su modificatoria en el Asiento once de la Partida número cero dos cero siete tres dos siete siete de la Zona Registral número diez – Sede Cusco, no puede ser invocado por el recurrente Nilo Terrazas Huaranca en abono de su derecho. En conclusión, el segundo punto controvertido fijado en la Audiencia de Conciliación de fecha veinticuatro de abril del año dos mil ocho, deberá resolverse en el sentido de que el citado recurrente Nilo Terrazas Huaranca no puede beneficiarse con el levantamiento de la hipoteca realizada por el Registrador Público; **SÉPTIMO.-** Que, por otro lado, el artículo trescientos noventa y siete *in fine* del Código Procesal Civil prevé: “*La Sala no casará la sentencia por el solo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación*”; por consiguiente, en aplicación de esta norma el Colegiado estima que el error en la motivación cometido por la Sala Superior no anula la sentencia de vista, por cuanto su parte resolutive se ajusta a derecho, debiendo tenerse como correcta la motivación



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN 60 - 2010**  
**CUSCO**  
**NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contenida en el considerando precedente; **OCTAVO.-** Que, finalmente cabe precisar que la denuncia contenida en el apartado **B)** del recurso de Nilo Terrazas Huaranca también debe desestimarse, por cuanto la falta de valoración de los medios probatorios aludida por el recurrente no incide en el sentido de lo resuelto por el *Ad quem*, por cuanto ha quedado establecido que el error no produce derecho. **Por las consideraciones expuestas**, declararon: **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por Oswaldo Martínez Achulli a fojas setecientos veintiuno y por Nilo Terrazas Huaranca a fojas setecientos cincuenta y cuatro; por consiguiente; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de noviembre del año dos mil nueve obrante a fojas seiscientos ochenta y nueve, que revoca la sentencia apelada de fecha treinta de enero del año dos mil nueve obrante a fojas cuatrocientos sesenta, que declara infundada la demanda; reformándola, la declara fundada; **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Ministerio de Economía y Finanzas contra la Oficina Registral del Cusco y otros, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**CAROAJULCA BUSTAMANTE**

**PALOMINO GARCÍA**

**MIRANDA MOLINA**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**Jvc**