

Sentencia de Vista

Expediente : **02244-2014-0-1001-JR-CI-04**
Demandante : Gabino Alejandro Huaco Flores.
Demandados : Alejandro Huaco Bustos y otros.
Materia : Nulidad de acto jurídico.
Procede : Cuarto Juzgado Civil de Cusco.
Juez Superior Ponente : **Sr. Pereira Alagón.**

Resolución N° 56

Cusco, 3 de julio de 2020

VISTO: El presente proceso venido en grado de apelación de sentencia.

- I. RESOLUCIÓN MATERIA APELACIÓN:** La sentencia contenida en la resolución N° 24, de 6 de marzo de 2017 (fojas 264), que RESUELVE: “**1.- DECLARAR FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por GABINO ALEJANDRO HUACO FLORES representado por su apoderado Martín Pedro Flores Bahamondes, esto es: **1.1. FUNDADA** en parte la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco y el acto jurídico de fecha 16 de Agosto de 2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Nustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, esto es **FUNDADA POR LAS CAUSALES DE FIN ILICITO Y OBJETO JURIDICAMENTE IMPOSIBLE E INFUNDADA** por la causal contemplada en el ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO CIVIL. **1.2 FUNDADA** la pretensión de NULIDAD DE DOCUMENTO consistente en la Escritura Pública de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco y la Escritura Pública de fecha 16 de Agosto de 2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Nustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. **1.3 FUNDADA** la pretensión de Cancelación de INSCRIPCION REGISTRAL. **2.-** En consecuencia **DECLARO** la invalidez: **2.1** Del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, por tanto sin efecto alguno la compra venta de 120.00 m2 del inmueble Nro. 352 de la calle Siete Cuartones, equivalente al 12.66 % del bien matriz. **2.2** Del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 16 de Agosto de

2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, por tanto sin efecto alguno la transferencia aludida. **2.3** De la escritura pública que contiene el acto jurídico de 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. **2.4** De la escritura pública que contiene el acto jurídico de 16 de Agosto de 2010 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. **3.- ORDENAR** se cancele la inscripción registral contenida en el asiento Nro. 40 de la Partida registral Nro. 02021153 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona registral Nro. X- Sede Cusco. **4.-** Sin perjuicio de lo ordenado precedentemente, procédase a anotar el mandato judicial contenido en la presente sentencia en las escrituras públicas anuladas, archivadas en el Legajo de la Notaria correspondiente. **5.-** Con costas y costos procesales [sic]”.

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA: Los demandados Ynocencio Ccahuata Peralta e Ignacia Quispe Orozco interponen recurso de apelación contra la sentencia en referencia, sin precisar adecuadamente su pretensión impugnatoria (fojas 301). Los argumentos que señalan son básicamente los siguientes:

- a) La inscripción de la protocolización del testamento generada en la Partida N° 05016289 se realizó el 27 de enero de 1995. El demandante no inscribió el testamento en la Partida N° 02021153 del Registro de Predios.
- b) Los recurrentes no pudieron haberse imaginado la existencia de un testamento en el que se desheredaba a su vendedor.
- c) El vendedor tuvo en manos una sentencia que declaraba a Alejandro Huaco Bustos como único heredero de quien en vida fue María Emperatriz Bustos Farfán, que se inscribió en la Partida N° 05011058 del Registro de Declaratoria de Herederos, en fecha 15 de noviembre de 1994, es decir, fecha anterior a la de la inscripción de la protocolización del testamento en el que se desheredaba a Alejandro Huaco Bustos, el 27 de enero de 1995.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

- 3.1. De inicio, en el presente proceso ha recaído la Casación N° 5625-2017 Cusco, de 18 de enero de 2019 (folio 583), a mérito de la cual se emite la presente sentencia de vista.

- 3.2. En autos, Gabino Alejandro Huaco Flores, mediante apoderado, interpone demanda contra Alejandro Huaco Bustos, y los cónyuges Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orosco, sobre nulidad de acto jurídico de compraventa de **14 de mayo de 1996** y del acto jurídico de aclaración y declaración de **16 de agosto de 2010** (folio 45, subsanada a folio 75 y 81), por las causales de objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y ser contrario a las leyes que interesan al orden público y buenas costumbres, accesoriamente la cancelación del asiento N° 40, de la Partida N° 02021153¹.
- 3.3. El demandante refiere que el predio ubicado en la calle Siete Cuartones N° 34, hoy 352, del cercado del Cusco, inscrita en la Partida N° 02021153, perteneció en propiedad a quienes en vida fueron Zenón Bustos Bodadilla y Ruperta Farfán Gonzales viuda de Bustos. Ruperta Farfán Gonzales por testamento de 15 de noviembre de 1941, dejó la totalidad de sus derechos y acciones a favor de sus hijos Gabina, José Manuel y María Emperatriz Bustos Farfán. Más adelante, cuando fallece Gabina Bustos Farfán es declarada como única heredera su hermana **María Emperatriz Bustos Farfán**, quien por testamento ológrafo protocolizado e inscrito en la Partida N° 05016289 del Registro de Testamentos, en fecha **27 de enero de 1995**, deshereda por indignidad a su hijo **Alejandro Huaco Bustos**, y en su lugar instituye como herederos a sus nietos, a quienes les deja en propiedad la totalidad de los derechos y acciones que tenía en el predio antes referido.

Por el principio de publicidad registral los demandados Ynocencio Cahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco conocían desde antes de celebrar los actos jurídicos del 14 de mayo de 1996 y 16 de agosto de 2010, que Alejandro Huaco Bustos había sido desheredado, y que pese a ello se hizo declarar heredero.

- 3.3.1. De los elementos de prueba aportados al proceso se tiene inscrito en el asiento N° 37, de la Partida N° 02021153, del Registro de Predios, la sucesión intestada en propiedad, respecto de los derechos y acciones que tenía María Emperatriz Bustos Farfán, respecto del

¹ Código Civil. Artículo 219.- *“El acto jurídico es nulo:*

(...)

3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.

4.- Cuando su fin sea ilícito.

(...)

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa”.

predio litigado, con fecha de inscripción 22 de junio de 2010 (folio 12).

3.3.2. Asiento N° 40, de la Partida N° 02021153, Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, han pasado a ser propietarios del 12.66% de derechos y acciones en virtud de la venta otorgada por Alejandro Huaco Bustos, con derecho inscrito en el asiento N° 37, como consta en la escritura pública de 14 de mayo de 1996 y 16 de agosto de 2010 (folio 15).

3.3.3. El artículo 2012 del Código Civil: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*.

Este enunciando normativo, *“consagra el principio de publicidad registral, el cual no solo está referido a los asientos registrales sino también a los títulos archivados y que se resume en que se presume iure et de iure que toda persona tiene conocimiento de su contenido”*².

3.4. Bajo los alcances de este principio, consta inscrito en la Partida N° 05011058, del Registro de Declaratoria de Herederos, que Alejandro Huaco Bustos fue declarado judicialmente, heredero de la causante María Emperatriz Bustos Farfán, inscripción de fecha **15 de noviembre de 1994** (folio 299).

3.5. Posteriormente, conforme consta en la Partida N° 05016289, se inscribió en fecha **27 de enero de 1995**, el acto de disposición de la testadora María Emperatriz Bustos Farfán, consistente en la **declaración de desheredación por indignidad** de su hijo Alejandro Huaco Bustos, así como los herederos instituidos (folios 30 y 31).

3.6. Ahora bien, la escritura pública de compraventa otorgada por Alejandro Huaco Bustos a favor de Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, respecto de 120 metros cuadrados del inmueble ubicado en la calle Siete Cuartones N° 352 –que es materia de nulidad–, fue suscrita el **14 de mayo de 1996** (folio 33).

Si ello es así, la compraventa fue celebrada en fecha posterior a la inscripción de la anotada desheredación.

3.7. En consecuencia, los compradores hoy demandados tenían conocimiento de la situación jurídica de su vendedor Alejandro

² Extraída de la Casación N° 5625-2017 Cusco.

Huaco Bustos, desheredado por indigno, por lo que no pueden alegar *buena fe*³ delante del *principio de publicidad registral* que expresamente está previsto en el dispositivo normativo acotado.

3.8. En esta línea, los argumentos de apelación no pueden ser acogidos.

3.8.1. En efecto, el señalar que la inscripción de la protocolización del testamento en la Partida N° 05016289, se realizó el 27 de enero de 1995, empero, no se inscribió en la Partida N° 02021153 del Registro de Predios; no es un argumento que enerve la presunción *iuris et de iure* de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. En tal sentido, no puede ampararse “*la invocación de buena fe de aquel que afirme el desconocimiento de un acto que se encontraba inscrito en los Registros Públicos*”⁴.

Dicho de otro modo, el hecho de que la desheredación se encontraba inscrito en el Registro de Testamentos y no en el Registro de Predios, no desvanece el *principio de publicidad registral*, “*puesto que la norma en mención [art. 2012 del CC] no hace distinción a los tipos de registros*”⁵.

3.8.2. Por la misma razón, es inconsistente el argumento de los impugnantes al sostener que no pudieron haberse imaginado la existencia de un testamento en el que se desheredaba a su vendedor. Y es que, previa a la compraventa efectuada la desheredación se encontraba ya inscrita.

3.8.3. De ahí, es carente de respaldo lógico jurídico también el argumento de que el vendedor tuviera en manos la sentencia que le declaraba único heredero de quien en vida fue María Emperatriz Bustos Farfán, inscrito el **15 de noviembre de 1994**, resaltando que es de fecha anterior a la de la inscripción de la protocolización del testamento en el que se desheredaba a Alejandro Huaco Bustos, el **27 de enero de 1995**.

³ “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registra.- “*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*”

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

⁴ Cas. N° 1738-1998. Extraída de: *El Código Civil en su Jurisprudencia*. Gaceta Jurídica, Lima, 2007, p. 679

⁵ Cas. 5625-2017 Cusco.

Con todo, la compraventa materia de nulidad se suscribió el **14 de mayo de 1996**, y como se ha señalado precedentemente, preexistió a este acto jurídico una inscripción registral que daba cuenta de la situación jurídica del vendedor.

- 3.9. Los argumentos de la parte impugnante giraron en torno al análisis efectuado, no advirtiendo mayor cuestionamiento en lo que concierne a la fundabilidad de la demanda por las causales de nulidad demandadas. Siendo todo esto así la sentencia debe ser confirmada por haberse emitido en correspondencia con lo actuado en el proceso, y conviviendo este Tribunal con la parte resolutive de la sentencia apelada.

DECISIÓN:

Por estas consideraciones, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, con la facultad conferida por la Constitución Política del Estado, RESUELVE:

CONFIRMAR: La sentencia contenida en la resolución N° 24, de 6 de marzo de 2017 (fojas 264), que RESUELVE: **“1.- DECLARAR FUNDADA en parte la demanda interpuesta por GABINO ALEJANDRO HUACO FLORES representado por su apoderado Martín Pedro Flores Bahamondes, esto es: 1.1. FUNDADA en parte la pretensión de NULIDAD DE ACTO JURIDICO de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco y el acto jurídico de fecha 16 de Agosto de 2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Nustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, esto es FUNDADA POR LAS CAUSALES DE FIN ILICITO Y OBJETO JURIDICAMENTE IMPOSIBLE E INFUNDADA por la causal contemplada en el ARTÍCULO V DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO CIVIL. 1.2 FUNDADA la pretensión de NULIDAD DE DOCUMENTO consistente en la Escritura Pública de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco y la Escritura Pública de fecha 16 de Agosto de 2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Nustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. 1.3 FUNDADA la pretensión de Cancelación de INSCRIPCION REGISTRAL. 2.- En consecuencia DECLARO la invalidez: 2.1 Del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio**

*Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, por tanto sin efecto alguno la compra venta de 120.00 m2 del inmueble Nro. 352 de la calle Siete Cuartones, equivalente al 12.66 % del bien matriz. **2.2** Del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 16 de Agosto de 2010 sobre Aclaración y Declaración celebrado por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco, por tanto sin efecto alguno la transferencia aludida. **2.3** De la escritura pública que contiene el acto jurídico de 14 de mayo de 1996 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. **2.4** De la escritura pública que contiene el acto jurídico de 16 de Agosto de 2010 celebrada por Alejandro Huaco Bustos con Ynocencio Ccahuana Peralta e Ignacia Quispe Orozco. **3.- ORDENAR** se cancele la inscripción registral contenida en el asiento Nro. 40 de la Partida registral Nro. 02021153 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona registral Nro. X-Sede Cusco. **4.-** Sin perjuicio de lo ordenado precedentemente, procédase a anotar el mandato judicial contenido en la presente sentencia en las escrituras públicas anuladas, archivadas en el Legajo de la Notaria correspondiente. **5.-** Con costas y costos procesales [sic]". Y, los devolvieron. **T.R. Y H.S.***

SS.

PEREYRA ALAGÓN

DELGADO AYBAR

HOLGADO NOA