



*Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República*

**SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE**

Lima, uno de Setiembre
del dos mil once.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA.-----**

VISTA: la causa número dos mil setecientos sesenta – dos mil diez; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los Magistrados Acevedo Mena, Yrivarren Fallaque, Torres Vega, Morales González y Chaves Zapater, producida la votación con arreglo a ley, y de conformidad con el Dictamen Fiscal Supremo, se ha emitido la siguiente sentencia:

MATERIA DE LOS RECURSOS:

Se trata de los recursos de casación interpuestos mediante escrito de fojas trescientos cincuenta por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, y a fojas trescientos sesenta y cuatro por don Santos Humberto Cayotopa Rubio y otra, contra la sentencia de vista de fojas trescientos veinticuatro, su fecha veintiséis de enero del dos mil diez que revoca la sentencia apelada su fecha dieciséis de Octubre del dos mil nueve obrante a fojas cuatrocientos setenta que declara infundada la demanda, reformándola declara fundada en parte la demanda, en consecuencia nulo los documentos denominados transferencia de posesión de inmueble rústico de fecha veintiuno de enero del dos mil cinco, constancia de posesión N° 00051-2005-AG e inscripción en los Registros Públicos Jaén del bien rústico, por la causal de fin ilícito, dispone la cancelación de los actos jurídicos viciados, confirma la sentencia que declara infundada la demanda respecto a las causales de falta de manifestación de voluntad y la contravención al orden público y buenas costumbres.

FUNDAMENTOS DE LOS RECURSOS:

Mediante sendas resoluciones de esta Sala Suprema obrantes a fojas ciento setenta y seis y ciento ochenta del cuadernillo de casación, fechadas el trece de enero de dos mil once, se ha declarado la procedencia de los recursos propuestos por don Santos Humberto Cayotopa Rubio y otra; y la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada y don

**SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE**

Santos Humberto Cayotopa Rubio y otra, respectivamente, por las causales relativas a la infracción normativa de carácter procesal y material, al haberse denunciado:

- a) La infracción normativa material por la aplicación indebida del artículo 219 inciso 4 del Código Civil.
- b) La infracción normativa procesal por la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, pues se ha transgredido el principio de preclusión del artículo 429 del Código Procesal Civil, al valorarse pruebas extemporáneas sin haber sido admitidas previamente al proceso.
- c) Infracción normativa material, por la aplicación indebida del artículo 725 del Código Civil, e inaplicación del artículo 2014 del mismo cuerpo legal.
- d) Infracción normativa procesal, por la afectación del principio de congruencia y el debido proceso por no haber sido emplazado en el proceso el Programa Especial de Titulación de Tierras – Programa Especial de Titulación de Tierras - PETT.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- El presente proceso es uno en el que doña María Erlinda Luna Guevara (demandante) pretende que se declare:

- a) La nulidad del procedimiento de registro del predio rural por el cual los esposos Santos Humberto Cayotopa Rubio y su cónyuge Jesús Elisa Luna de Cayotopa (hermana de la demandante), han logrado inscribir derechos de posesión y propiedad sobre el inmueble rústico “El Chaupe” – Partida Registral 11008947, a fin de que se declaren nulo en todos sus extremos el acto de registro y los documentos sustentatorios de dicha posesión y propiedad.
- b) La nulidad de la constancia de posesión 000051-2005-AG, expedida por el Ministerio de Agricultura el veintisiete de mayo de dos mil cinco, a fin de que se declare nulo el acto y el documento que lo contiene, debiendo dejarse sin efecto los derechos que han generado la inscripción de posesión y propiedad, mediante el procedimiento de registro predial.

**SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE**

c) La nulidad del contrato privado de transferencia de posesión de inmueble rústico de fecha veintiuno de enero de dos mil cinco, que aparece celebrando su extinta madre, doña Rosalía Guevara Guevara y los esposos don Santos Humberto Cayotopa Rubio y doña Jesús Elisa Luna de Cayotopa, y
d) En forma accesoria solicita: **d.1)** La cancelación de la partida registral 11008947, aperturada en virtud del procedimiento de registro de predio rural regulado por el Decreto Legislativo N° 667; **d.2)** La indemnización por daños y perjuicios por la suma de treinta y cinco mil dólares americanos (US\$ 35.000), y; **d.3)** El pago de costas y costos del proceso.

SEGUNDO: La actora señala como fundamentos:

- a) Que es hija y heredera de doña Rosalía Guevara Guevara, al igual que sus hermanos Ercila Mafalda, Andrea, María Erlinda, María Cristina, Emérita Regina, Felícita, Segundo Modesto y Jesús Elisa Luna Guevara (ésta última tiene la calidad de demandada en la presente causa conjuntamente con su esposo)
- b) Que la propiedad del inmueble sub materia, adquirido por su madre mediante herencia (en un 50%) y por compra a su hermano (en otro 50%), le ha pertenecido a esta desde el cinco de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro hasta que se produjo su fallecimiento el veintidós de mayo de dos mil siete.
- c) Que los demandados han iniciado el procedimiento de registro del predio rural regulado por el Decreto Legislativo N° 667 e inscrito los derechos de posesión y de propiedad del bien sin acreditar los cinco años de posesión continua, pacífica y pública que requiere la norma, en tanto que las firmas que obtuvieron para avalar su posesión fueron obtenidas con argumentos falsos.
- d) Que el contrato de transferencia de propiedad del veintiuno de enero del dos mil cinco, es uno aparente, pues los demandados, presumiendo el deceso de su madre, por su estado de salud y edad, y con la intención de apropiarse del bien, solicitaron al Ministerio de Agricultura, cinco meses después, que les expida un certificado de posesión bajo el argumento de que son poseedores desde hace cinco años, lo que es falso, pues existe incluso una constancia de

SENTENCIA
CASACION N° 2760 - 2010
LAMBAYEQUE

posesión expedida por el Programa Especial de Titulación de Tierras - PETT con fecha siete de enero de dos mil tres, en el que se certifica que su madre, doña Rosalía Guevara Guevara, era la posesionaria del mismo.

e) Que el contrato de transferencia de posesión es nulo porque su madre era persona incapaz, por tener ochenta y dos años de edad y adolecer de ceguera.

f) Que, además, los trazos de la firma de su madre en el contrato de transferencia de posesión hacen presumir falsedad.

g) Que no se ha fijado plazo de posesión en el referido contrato y, además, el Código Civil no regula la transferencia de la posesión.

TERCERO: Por su parte, los cónyuges demandados, Santos Humberto Cayotopa Rubio y Jesús Elisa Luna de Cayotopa, han negado la demanda señalando:

a) Que ostentan la posesión del bien en forma pacífica, pública y continua, desde hace varios años, habiendo conducido primero en calidad de arriendo hasta la formalización de la compra venta.

b) Que con fecha treinta y uno de mayo de dos mil cinco solicitaron la inscripción ante el PETT, de acuerdo a lo que señala el Decreto Legislativo N° 667.

c) Que la tradición efectuada a su favor es producto del contrato de transferencia de posesión y su aclaratoria.

d) Que la vendedora celebró el contrato en uso de sus facultades mentales y de salud, habiéndose realizado con fecha trece de mayo de dos mil cinco una diligencia de esclarecimiento en que la señora Rosalía Guevara Guevara señala no estar de acuerdo en devolver el dinero correspondiente a la venta del bien, ratificándose en el contrato del veintiuno de enero de dos mil cinco.

CUARTO: Declarado saneado el proceso, admitidas y actuadas las pruebas, se ha emitido la sentencia de fojas cuatrocientos setenta, del dieciséis de octubre de dos mil nueve, que declara infundada la demanda al haberse considerado:

**SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE**

- a) Que el título de propiedad que cuestiona la actora fue obtenido por los esposos Cayotopa Luna mediante prescripción administrativa otorgada por el PETT, entidad que se encontraba facultada a ello de conformidad con el Decreto Legislativo N° 667 “Ley del Registro de Predios Rurales”.
- b) Que el trámite señalado por dicha norma, que contempla la posibilidad de oposición al mismo, ha sido respetado, inscribiéndose la posesión con fecha treinta y uno de mayo de dos mil cinco y el derecho de propiedad el veintitrés de junio de dos mil seis.
- c) Que, en cuanto a la nulidad del acto jurídico de transferencia de posesión de inmueble rústico contenido en el documento del veintiuno de enero de dos mil cinco, la actora no ha podido acreditar que su madre, doña Rosalía Guevara Guevara, haya sido una persona incapaz, pues además que tal condición ha debido ser declarada por el órgano jurisdiccional, lo que no consta, aparecen en autos los certificados médico y psicológico de fojas sesenta y siete y sesenta y ocho, emitidos en el mes de febrero de dos mil cinco, que dan cuenta de su buena salud física y mental.
- d) Que tampoco se ha acreditado que la firma de la señora Guevara Guevara sea falsificada; constando en cambio que la misma fue legalizada y que además con fecha trece de mayo de dos mil cinco se realizó una diligencia de esclarecimiento ante el Juez de Paz Letrado de Jaén, en la que la señora Guevara Guevara se ratificó en el contrato privado del veintiuno de enero de dos mil cinco, acto en el que fue presente don Segundo Modesto Luna Guevara, quien representaba a sus hermanos Felícita Luna de Ipanaqué, Ercila Mafalda, Erlinda, Regina y Andrea Luna Guevara.
- e) Que, en cuanto a los cuestionamientos que se efectúan por la actora respecto al plazo de los contratos de transferencia y a su permisibilidad por el Código Civil, se tiene que de acuerdo con los artículos 896 y 898 del Código Civil, el derecho de posesión puede ser transmitido, sin que se exija para su validez algún plazo.
- f) Que, en relación a la nulidad de la constancia de posesión, la misma no contiene un acto jurídico, sino el reconocimiento de una situación de hecho.

SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE

g) Que además los esposos Cayotopa Luna empezaron a poseer el predio como propietarios a partir del veintiuno de enero de dos mil cinco, adicionando a su plazo el de posesión de Rosalía Guevara, por lo que podían acreditar la posesión del predio por más de cinco años, resultando la constancia de posesión N° 000051-2005-AG, válida.

h) Que si la demandante consideraba que se afectaban sus derechos ha debido formular la oposición que regula el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 667 en el plazo de Ley, siendo que la inscripción del derecho de posesión se produjo el treinta y uno de mayo de dos mil cinco, fecha en que la actora conocía que el terreno había sido vendido.

QUINTO. Que, habiéndose formulado apelación, la Sala Superior ha revocado en parte la sentencia impugnada, declarando fundada en parte la demanda y nulos los documentos denominados de transferencia de posesión de inmueble rústico del veintiuno de enero de dos mil cinco, constancia de sesión 000051-2005-AG e inscripción en los Registros Públicos, por la causal de fin ilícito, ordenando la cancelación de los autos jurídicos viciados, para lo cual expone como fundamentos:

a) Que con el contrato de fojas veinte queda acreditado que doña Rosalía Guevara Guevara ha sido propietaria del total del predio "El Chaupe".

b) Que la señora Guevara Guevara adquirió el bien estando casada con Modesto Luna Lozano, según consta de la partida matrimonial de fojas cuatrocientos doce.

c) Que durante dicho matrimonio los esposos Luna Guevara procrearon ocho hijos, produciéndose el falleciendo del señor Luna Lozano con fecha siete de agosto de mil novecientos ochenta y cinco.

d) Que la señora Guevara Guevara ha vendido el bien en su condición de viuda y propietaria por el precio de cuarenta y un mil seiscientos cincuenta con cero cero/cien nuevos soles (S/. 41, 650.00), no obstante que, conforme al artículo 725 del Código Civil, quien tiene hijos u otros descendientes, puede disponer libremente hasta el tercio de sus bienes, de modo que, al haberse

SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE

dispuesto de la totalidad del bien se ha violado dicha norma imperativa, con lo que se ha incurrido en fin ilícito.

e) Que al ser nulo el contrato de venta, también resulta nula la inscripción, en tanto que la constancia de posesión, otorgada sin tener en cuenta que la única propietaria, que era la señora Guevara, era la única que podía usar, disfrutar, disponer o reivindicar el bien, y no el PETT, ha otorgado en forma ilegal el certificado de propiedad.

SEXTO.- No obstante, más allá de que jamás ha sido discutido en autos nulidad alguna referida al hecho de que la señora Guevara Guevara hubiere estado casada o sobre la libre disponibilidad o no sobre la totalidad del bien a la que hace referencia la Sala Superior, es oportuno precisar que ni una ni otra situación determinan la nulidad del Acto Jurídico sino en todo caso su ineficacia, toda vez que nuestro Código Civil contempla incluso la posibilidad de venta de un bien ajeno, figura regulada por el artículo 1539 del Código Civil.

SÉTIMO.- Es más, los hechos precisados por la instancia superior no configuran la causal de fin ilícito regulada por el artículo 219 inciso 4 del Código Civil porque no se ha establecido por los órganos de mérito que la finalidad del acto celebrado haya sido una distinta a la transferencia de la posesión, sin que exista prohibición legal alguna que impida su celebración, pues por al contrario el artículo 900 del Código Civil contempla la posibilidad de que la posesión se adquiera mediante la tradición, esto es, que la misma derive de una posesión anterior, mientras que el artículo 1354 regula el principio de libertad contractual, según el cual las partes pueden determinar libremente el contenido de un contrato siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo; y si bien es cierto que el Colegiado de Mérito invoca tal carácter en relación al artículo 725 del Código Civil, según el cual quien tiene hijos, descendientes o cónyuges puede disponer libremente hasta el tercio de sus bienes, no lo es menos que dicha limitación se aplica únicamente a actos realizados a título de liberalidad y no así a actos realizados a título oneroso, como es el caso de autos. Sobre el particular es

SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE

oportuno señalar que el tercio de libre disposición regulado por el artículo 725 del Código Civil guarda relación con la figura de la legítima que regula el artículo 723 de ese mismo Código, esto es, con el derecho que asiste a quienes, por su vinculación con el causante, serían sus herederos forzosos, y que corresponde a un determinado porcentaje del valor de la herencia neta que la Ley busca asegurar en su favor, evitando que se pueda disponer del mismo, pero no de cualquier modo sino sólo a título de liberalidad (sea mediante acto intervivos o mortis causa), que es como corresponde interpretarse dicha limitación, toda vez que los actos de disposición a título oneroso, como en el caso de la compraventa, existe una contraprestación que no afecta el patrimonio del causante, como si lo hacen los actos a título gratuito que lo disminuyen, de ahí que no resulte de aplicación al caso de autos el artículo 725 del Código Civil, menos aún si no se ha determinado ni es materia de este proceso establecer el valor de la herencia neta de la sucesión Rosalía Guevara Guevara o qué bienes constituyen la masa hereditaria, razones por las cuales debe acogerse la causal de infracción normativa de los artículos 219 inciso 4, y 725 del Código Civil.

OCTAVO.- Se ha denunciado también la infracción normativa por la inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, al alegar la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, que fuera incorporada al proceso como litisconsorte, que su condición es la de tercero registral protegido por dicha norma, sin embargo, tal causal no puede acogerse pues no existe base fáctica al respecto en las sentencias, ni corresponde a este Tribunal de Casación valorar las pruebas para establecerla.

NOVENO.- De otro lado, ha sido denunciada también la vulneración del principio de congruencia, al haberse manifestado la Sala Superior sobre temas no afirmados por las partes, y la vulneración del debido proceso, por haberse valorado una prueba extemporánea, como sería la partida de matrimonio de fojas cuatrocientos doce, con lo que se habría afectado el principio de preclusión y además no se integró al proceso al PETT; no



Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente
Corte Suprema de Justicia de la República

SENTENCIA
CASACION N° 2760 – 2010
LAMBAYEQUE

obstante, en aplicación de los principios de trascendencia de las nulidades y de subsanación contemplados en los artículos 174 y 175 del Código Civil y, que además por encontrarnos ante un proceso de nulidad de acto jurídico, tales defectos no infringen el análisis efectuado en la presente resolución, teniendo en cuenta, asimismo, el principio de tutela jurisdiccional efectiva, tales cargos deben ser desestimados.

RESOLUCION:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos a fojas trescientos cincuenta por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, y a fojas trescientos sesenta y cuatro por don Santos Humberto Cayotopa Rubio y otra, en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos veinticuatro, su fecha veintiséis de enero del dos mil diez; y actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta del dieciséis de octubre del dos mil nueve, que declara **INFUNDADA** la demanda; en los seguidos por doña María Erlinda Luna Guevara sobre Nulidad de Acto Jurídico; **ORDENARON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron.- Vocal Ponente: Torres Vega.-

S.S.

ACEVEDO MENA 


YRIVARREN FALLAQUE 

TORRES VEGA 

MORALES GONZALEZ 

CHAVES ZAPATER 

Se Publica Conforme a Ley


Carmen Rosa Díaz Acevedo
Secretaria
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema

31 MAYO 2012