



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

Lima, quince de marzo de dos mil doce.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:** vista la causa número ochocientos treinta y nueve mil once, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo Ley, emite la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación que corre de fojas trescientos cincuenta y cuatro del principal, interpuesto el nueve de diciembre de dos mil diez por don Tomas Medina Delgado, apoderado de doña Cristina Victoria Margarita Rodríguez Rodríguez contra la sentencia de vista obrante de fojas trescientos treinta y nueve, dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, su fecha doce de octubre de dos mil diez, que confirma la apelada corriente de fojas doscientos ochenta y siete, en la parte que declara infundada la demanda respecto a la declaración de nulidad de la escritura de mutuo con garantía hipotecaria, con lo demás que contiene, en los seguidos con Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez sobre nulidad de acto jurídico.

**2.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil once, obrante de fojas veintidós del respectivo cuaderno formado, ha declarado procedente el recurso de casación por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, consistente en la ***infracción normativa que incide directamente sobre la decisión impugnada***, referida a las siguientes normas materiales:

1. **Artículo 2014 del Código Civil**, ya que no se puede hacer referencia alguna a la buena fe registral, en razón de que sólo a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

estar del texto de la escritura de anticipo de legítima del mismo se infiere, sin lugar a duda, que quien aparece otorgando el anticipo era la abuela a favor de un nieto.

2. **artículo 219 inciso 3° del Código Civil**, en tanto no se esta dando valor real a la premisa que indica que un acto jurídico nulo no puede originar ningún otro acto eficaz, pues implicaría abuso del derecho. De otro lado, la mala fe de los otorgantes Betty Juana Ramos Huajardo y Dante Zúñiga Núñez se aprecia al haber dado credibilidad a que un joven de escasamente 21 años (Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez) tuviese la calidad de comerciante y hubiese otorgado en hipoteca un inmueble por la suma de US\$ 10,000.00 dólares americanos cuando el valor del bien es muy superior.

3. **Artículo 833 y 660 del Código Civil**, argumentando el demandante que basta tomar en consideración que Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez no es heredero, es sólo un nieto; por tanto, las citas de ambos artículos son improcedentes, al declararse nulo el anticipo de herencia, conlleva innegablemente a que los actos jurídicos posteriores deben correr la misma suerte.

**3.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.**- Que, artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, establece que *"El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia"*.

**SEGUNDO.**- Que, examinados los argumentos expuestos en el presente medio impugnatorio, referidos a la infracción normativa de los artículos



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

2014, 219 inciso 3°, 210 y 833 y 660 del Código Civil, resulta necesario realizar las siguientes precisiones.

**TERCERO.**- Que, de la lectura de la demanda obrante de fojas treinta, subsanada por escrito de fojas cuarenta y uno, es de verse que la demandante Cristina Victoria Margarita Rodríguez Rodríguez, representada por Tomas Benancio Medina Delgado, concurre ante el órgano jurisdiccional solicitando como pretensión principal se declare la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de Anticipo de Legítima de fecha veintiocho de diciembre de dos mil, y la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria de fecha veintisiete de abril de dos mil uno, relativo al inmueble urbano de la calle Nueva 413 – 415 del cercado de Arequipa; como pretensión accesorio se declare la nulidad de los documentos que contienen los actos jurídicos cuya nulidad se demanda, y asimismo se disponga la cancelación del asiento registral 004 del rubro c y del 002 rubro D, de la Ficha Registral N° 00099553 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII sede Arequipa. Alega que mediante escritura pública de fecha veintiocho de noviembre de dos mil el demandado Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez aparece recibiendo en anticipo de legítima de parte de doña Mercedes Alejandrina Rodríguez Carrasco (abuela), el inmueble urbano sub litis, no obstante que no tiene la calidad de heredero forzoso, sin embargo procedió a inscribir dicho anticipo en los Registros Públicos; así también alega que el nieto beneficiario celebró un mutuo con garantía hipotecaria con los codemandados Bety Juana Ramos Huajardo de Zúñiga y Dante Humberto Zúñiga Nuñez, acto jurídico que es nulo ya que tiene su origen en el anticipo de legítima que es nula de puro derecho.

**CUARTO.**- Que, el Juez de Primera Instancia, mediante Resolución obrante de fojas doscientos ochenta y siete, su fecha nueve de marzo de dos mil diez, declaró fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico de anticipo de legítima y el documento que lo contiene así como



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**


su asiento registral e infundada la demanda respecto a la declaración de nulidad de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria y cancelación del asiento registral, el *A quo* considera, en relación al anticipo de legítima que el codemandado a quien se le entregó el anticipo, no es hijo de la causante sino su nieto, la dación de un bien en anticipo a un tercero o donación a un tercero teniendo herederos forzosos y sin determinar o precisar la parte correspondiente a libre disponibilidad es contrario a la norma imperativa sustantiva, esto es el artículo 831 del Código Civil, por lo que el acto jurídico es nulo. En relación al mutuo con garantía hipotecaria refiere que la nulidad del anticipo de legítima no acarrea la nulidad de los demás contratos celebrados, en tanto el mutuo con garantía hipotecaria fue celebrado por quien en ese momento aparecía como propietario en los Registros Públicos, siendo aplicable el artículo 2014 del Código Civil.

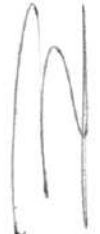
**QUINTO.-** Que, apelada dicha decisión, únicamente en el extremo referido a la nulidad del mutuo con garantía hipotecaria, quedando consentida la sentencia en el extremo que declara la nulidad del anticipo de legítima, la misma es confirmada por la Sala Superior por Resolución del doce de octubre de dos mil diez, corriente de fojas trescientos treinta y nueve, señalando que la parte demandante no ha acreditado que los esposos Bety Juana Ramos Huajardo de Zúñiga y Dante Humberto Zúñiga Nuñez hayan actuado de mala fe o hayan podido conocer la inexactitud del registro al celebrar el mutuo con garantía hipotecaria, por tanto el negocio celebrado era física y jurídicamente posible, así también advierte a la accionante lo prescrito por el artículo 833 y 660 del Código Civil.

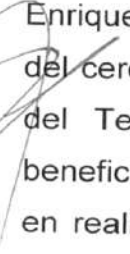
**SEXTO.-** Que, el presente recurso tiene por objeto analizar si corresponde declarar la nulidad del mutuo con garantía hipotecaria celebrado con fecha veintisiete de abril de dos mil uno por Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez, en calidad de mutuuario, doña Bety Juana Ramos




**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

 Huajardo de Zúñiga y Dante Humberto Zúñiga Nuñez, en calidad de mutuantes, por el cual los mutuantes otorgan a favor del mutuatario la suma ascendente a US\$ 10,000.00 dólares americanos, y a su vez el mutuatario en garantía del préstamo otorgado constituye hipoteca sobre el bien inmueble de su propiedad, ubicado en Calle Nueva 413 – 415 del cercado de Arequipa.

 **SÉTIMO.-** Que, en primer lugar debe señalarse que en autos las instancias de mérito han establecido y determinado los siguientes hechos:

 **a)** Mediante Escritura Pública de Anticipo de Legítima de fecha veintiocho de noviembre de dos mil, celebrado por la causante doña Mercedes Alejandrina Rodríguez Carrasco se otorga en anticipo a don Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez el inmueble sito en Calle Nueva 413 – 415 del cercado de Arequipa, debiendo precisarse que en la cláusula tercera del Testimonio de Escritura Pública la anticipante declaró que el beneficiario era su hijo, sin embargo en autos ha quedado acreditado que en realidad es su nieto; **b)** dicho anticipo de legítima fue inscrito en los Registros Públicos conforme se advierte del asiento registral 004 del rubro c de la Ficha Registral N° 00099553 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII sede Arequipa, por tanto don Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez tenía la calidad de propietario del inmueble sub litis, en tanto el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, según lo dispone el artículo 2013 del Código Civil; **c)** el codemandado Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez con fecha veintisiete de abril de dos mil uno celebró un contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria el cual fue inscrito en Registros Públicos con fecha dos de mayo de dos mil uno.

 **OCTAVO.-** Que, el artículo 2014 de Código Civil 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*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**


*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”.*


**NOVENO.-** Que, el principio de fe pública registral es aquel en virtud del cual el tercero registral que adquiere a título oneroso un derecho de quien aparece en el Registro con facultades para otorgarlo, y lo inscribe a continuación es mantenido en la adquisición que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley, aunque después se anule, rescinda o resuelva del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos; su fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del Registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, para que el tercero adquirente de un derecho mantenga válidamente su adquisición, es necesario que haya actuado de buena fe registral.

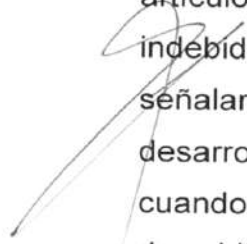
**DÉCIMO:** Que, en el caso de autos, como se ha indicado el contrato de mutuo hipotecario fue celebrado el veintisiete de abril de dos mil uno, por Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez en virtud que a dicha fecha era el propietario del bien inmueble sub litis, en tanto el anticipo de legítima otorgado a su favor se encontraba inscrito en los Registros Públicos, siendo así los mutuantes actuaron con buena fe registral al desconocer la inexactitud de la información registral, más aún si en la Escritura Pública de Anticipo de Legítima se consignó al codemandado como hijo de Mercedes Alejandrina Rodríguez Carrasco, manifestación que es falsa, al haberse probado que en realidad era su nieto, consiguientemente en aplicación del artículo 2014 del Código Civil el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, así como su inscripción se encuentran protegidas




**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

 por el principio de fe pública registral no pudiéndole afectar la posterior nulidad del anticipo de legítima, por el cual se le otorgó la propiedad del inmueble sub litis al codemandado mutuatario, consiguientemente este extremo del recurso es infundado.

 **UNDÉCIMO:** Que, en cuanto a la infracción del artículo 219 inciso 3° del Código Civil debe alegarse que el mutuo con garantía hipotecaria no adolece de causal de nulidad, puesto que el mismo fue celebrado por quien a dicha fecha tenía la calidad de propietario del inmueble sub litis, esto es, se encontraba premunido de las facultades disposición, siendo así no se configura la causal de objeto física o jurídicamente imposible invocado, en consecuencia esta denuncia también es infundada.

 **DUODÉCIMO:** Que, finalmente en relación a la causal de infracción del artículo 833 y 660 del Código Civil, si bien es cierto la Sala Superior indebidamente invoco la aplicación de estos dispositivos legales, debe señalarse que la *ratio decidendi* fue el principio de fe pública registral, desarrollado precedentemente, y no así la colación de bienes o desde cuando opera la transmisión sucesoria, argumentos que tienen la calidad de *obiter dicta*, siendo así resulta de aplicación lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil que prescribe: "*La Sala no casará la sentencia por el sólo hecho de estar erróneamente motivada, si su parte resolutive se ajusta a derecho. Sin embargo, debe hacer la correspondiente rectificación*", motivo por el cual este agravio también deviene en infundado.

**4.- DECISIÓN:**

 Por estas consideraciones, en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil; **declararon: INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Cristina Victoria Margarita Rodríguez Rodríguez, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante de fojas trescientos treinta y nueve dictada por la Segunda Sala Civil de Arequipa, su fecha doce de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 839-2011**  
**AREQUIPA**

octubre de dos mil diez; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Cristina Victoria Margarita Rodríguez Rodríguez con Carlos Enrique Rodríguez Rodríguez y otros sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo

**Rodríguez Mendoza.-**

**SS.**

**TÁVARA CORDOVA**

**RODRIGUEZ MENDOZA**

**IDROGO DELGADO**

**CASTAÑEDA SERRANO**

**CALDERÓN CASTILLO**

lca/gmb

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Ulises M. Oskate Torres

10 MAYO 2012