

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

SUMILLA: *El asiento registral es un acto administrativo, por tanto debe ser cuestionado a través del proceso contencioso administrativo. No puede pasar inadvertido por este Supremo Colegiado que la instancia de mérito ha infringido el marco jurídico delimitado, por cuanto al declarar infundada la demanda, ha amparado su decisión considerando que un asiento registral es susceptible de ser cuestionado judicialmente a través de un proceso de nulidad, lo cual no tiene sustento jurídico.*

Lima, dieciséis de julio
de dos mil dieciocho .-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número setecientos diez – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata de los recursos de casación interpuestos por Aydé Cruz García viuda de García (sucesora procesal de Renelmo Abraham García Farfán) a fojas ocho mil diecinueve y por la Parroquia Nuestra Señora de la Luz a fojas ocho mil treinta y siete, contra la sentencia de vista de fojas siete mil ochenta y uno, de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia apelada de fojas cinco mil novecientos ochenta y nueve, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, que declaró improcedente la demanda sobre Nulidad de Asiento Registral; y reformándola declaró infundada la misma. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO

PROCEDENTES LOS RECURSOS: -----

Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Aydé Cruz García viuda de García, mediante resolución de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, por *infracción normativa procesal*, consistente en: **Infracción normativa del artículo 50 inciso 6 y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil concordante con el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú:** Señalando que no se ha tutelado su derecho de acción, obviando merituar debidamente que el recurrente es un Asociado titular en calidad de adjudicatario no propietario de individual Lote de Terreno como parte de los cinco mil (5000) asociados en tal condición, según elementos de prueba de orden privado, como de orden público, relacionado a una propiedad predial de Lote de Terreno de un millón novecientos cincuenta y tres mil ochocientos diecinueve metros cuadrados (1'953,819 m²) de extensión de la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila – APROVISAL, ubicado en el distrito de Comas – Lima Norte, en proceso de urbanización, no concluidos, al no estar aprobado legalmente la etapa de recepción de obras, pero tras la írrita inscripción registral de la adulterada “RA Número 921-88-IV” de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, por el que supone se aprueba el plano y obras de la urbanización Santa Luzmila por la Municipalidad Provincial de Lima, facultándose dolosamente los que fungen de representantes de la APROVISAL extender escritura pública con datos falsos, incumpliendo dolosamente las formalidades técnico legales de orden administrativo – municipal exigibles y necesarios, sorprendiendo la buena fe registral, tras la tramitación notarial exclusiva del doctor Francisco Villavicencio Cárdenas, obviándose cumplir las exigencias de regulación especial, según el artículo 957 del Código Civil, relacionado a normas reguladoras de la Ley General de Habilitaciones Urbanas – Ley Número 26878 y la vigente Ley Número 29090, siendo así, la decisión desestimatoria deviene en infracción del debido proceso – principio garantista de orden constitucional al inobservar y respetar criterios de razonabilidad, lógica y legalidad respecto de hechos probados. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Asimismo por resolución de la misma fecha, se ha estimado procedente el recurso de casación interpuesto por la Parroquia Nuestra Señora de la Luz por *infracción normativa material* consistente en: **Infracción normativa del artículo 219 inciso 4 del Código Civil**: Señala que para establecer la forma y circunstancias de la falsificación de la Resolución de Alcaldía número 921-88-IV de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, era necesario que el documento respectivo constara en estos autos, no obstante, los Registros Públicos, a todo requerimiento realizado, solo ha remitido las copias del Título número 137211 de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, sin incluir ese documento, precisando que la única persona que puede informar sobre su existencia es el registrador público que calificó ese título, pero que él ya no labora allí. La pretensión principal es la Nulidad de Inscripción Registral y consecuente la cancelación del Asiento B-2 inscrito en la Ficha Matriz número 343059 del Registro de la Propiedad de Inmuebles de Lima en el que constan: Aprobación de Proyectos Reajustados del Concejo Provincial de Lima, Dirección General de Obras Subdirección de Urbanizaciones, Inscripción efectuada en virtud del Título número 137211 de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, en que se anexa el plano de lotización de la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila; asimismo, en forma acumulativa objetiva originaria accesoria demanda la nulidad y la consecuente cancelación de todas la fichas independizadas respecto del Asiento B-2 de la ficha matriz número 343059 de Registros Públicos. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra: “(...) Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso (...)”¹. A decir de De Pina: “(...) El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etcétera; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”². En ese sentido Escobar Fornos señala: “(...) es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo (...)”³. -----

TERCERO.- Que, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo. 1979. *Principios de Derecho Procesal Civil*. Bogotá – Colombia. Segunda Edición, Editorial Temis Librería, página 359.

² De Pina, Rafael. 1940. *Principios de Derecho Procesal Civil*. México D.F. Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, página 222.

³ Escobar Fornos, Iván. 1990. *Introducción al Proceso*. Bogotá - Colombia Editorial Temis, página 241.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. -----

CUARTO.- Que, a fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer una breve síntesis de lo más trascendente ocurrido en el presente proceso; así tenemos que, por escrito de fojas veintiuno a treinta y dos, subsanado de fojas treinta y cinco a treinta y siete, Renelmo Abraham García Farfán interpone demanda pretendiendo la nulidad del Asiento Registral número B-2 inscrito en la Ficha Matriz número 343059 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, efectuada en virtud del Título número 137211 de fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho dirigiéndola contra la Oficina Registral de Lima y Callao y la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila. Amparando su pretensión en los siguientes fundamentos: **a)** La inscripción del Asiento número B-2 de la Ficha Matriz número 343059 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima se extendió en virtud de la Resolución de Alcaldía número 921-88-IV de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho que supuestamente aprobaba las obras de la urbanización denominada Santa Luzmila en razón de los Proyectos reajustables del Concejo Provincial de Lima – Dirección General de Obras; **b)** La auténtica Resolución de Alcaldía número 921-88-IU de la Municipalidad de Lima Metropolitana en realidad es de fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y ocho y se refiere a la Aprobación de Presupuesto para la Ejecución de la Reparación y Reposición de Guardavías en la avenida Zarumilla entre las cuadras tres (3) y cinco (5) frente al reservorio de agua El Trébol del Puente del Ejército; **c)** El tenor de la auténtica Resolución de Alcaldía número 921-88-IV fue suplantado por los presentantes del Título número 137211 a los Registros Públicos señores Andrés Leiva López, Sabino Mesagil Delgado y Hever Benigno Jorge Rodríguez incurriendo en ilícito penal al haber logrado la extensión del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Asiento número B-2 de la Ficha número 343059 del Registro de Propiedad Inmueble en virtud de un Plano de Lotización de la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila y Resolución de Alcaldía totalmente falso; **d)** Todo esto se evidencia de la sentencia condenatoria por delito contra la fe pública - falsificación de documentos – en agravio de la Municipalidad de Lima respecto de los presentantes del Título número 137211 del veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; al haberse comprobado que el Plano de Lotización y la Resolución de Alcaldía adjuntados son totalmente falsos; **e)** La Sentencia condenatoria expedida por la Octava Sala Superior Penal de Lima en el Expediente número 63-95 fue ratificada por la Corte Suprema vía recurso de nulidad número 3257-96 al declarar no haber nulidad en la sentencia recurrida que condena a Sabino Mesagil Delgado y Hever Benigno Jorge Rodríguez por delito contra la fe pública – falsificación de documentos; **f)** Consecuentemente desvirtuando la idoneidad de los documentos que dieron origen a la extensión del Asiento B-2 de la Ficha Matriz número 343059 por el entonces Registrador Público Augusto Díaz Durand inducido en error esencial por los presentantes del Título número 137211 carece de mérito lo que consta en el Asiento B-2 de la Ficha 343059 resultando procedente la nulidad que se plantea; **g)** En el Asiento número B-2 de la Ficha número 343059 consta un área total de terreno de un millón ochocientos setenta y un mil catorce punto treinta y cinco metros cuadrados (1'871,014.35 m²), situación que contrasta con lo que consta en el Asiento B-1 de la misma ficha al señalar un área total de 1'953,819 metros cuadrados, respecto de la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila; y **h)** De lo expuesto se evidencia el fin ilícito en la extensión del Asiento número B-2 de la Ficha número 343059 máxime si se efectuó en clara trasgresión de lo previsto en los artículos 47, 48, 49 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos; asimismo, la Resolución de Alcaldía que se hace referencia en el Asiento número B-2 de la Ficha número 343059 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de ninguna manera

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

corre inserto en el título archivado que dio mérito a tal inscripción incluso actualmente el plano de lotización no consta en el título archivado. Admitida a trámite la demanda, mediante Resolución número dos, de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, de fojas treinta y ocho a treinta y nueve; y corrido el traslado de ley, la demandada Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila mediante Resolución número diez, de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y nueve, de fojas ciento seis a ciento siete, es declarada rebelde. -----

QUINTO.- Que, tramitado el proceso por los cauces que a su naturaleza corresponde, el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emite sentencia mediante Resolución número ochenta y siete, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, de fojas cinco mil novecientos ochenta y nueve a cinco mil novecientos noventa y nueve, declarando improcedente la demanda por considerar lo siguiente:

i) Estando a la naturaleza del acto que se impugna resulta de aplicación lo prescrito en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos por el cual quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez; en concordancia con el artículo VI del Título Preliminar del Código Civil el cual prescribe que para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral, y conforme al artículo IV del Código Procesal Civil el proceso se promueve solo a iniciativa de parte la que invocará interés y legitimidad para obrar, no requiere invocarlos el Ministerio Público, el Procurador Oficioso ni quien defiende intereses difusos; asimismo, para accionar la nulidad del acto jurídico conforme al artículo 220 del Código Civil requiere ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público; **ii)** El prestigioso jurista peruano Juan

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Guillermo Lohmann Luca de Tena a propósito del artículo 220 del Código Civil señala que son las partes quienes en primer lugar están legitimados para incoar la nulidad siempre y cuando tenga interés económico o moral en hacerlo. Tiene que ser un interés actual; **iii)** La acción será procedente si esta presunción puede ser probada demostrando que los efectos pasados o futuros del negocio serán dañinos; **iv)** La jurisprudencia predominante se manifiesta en esta misma línea, así tenemos la Casación número 884-2003-Lambayeque de fecha doce de agosto de dos mil tres, en cuyo considerando tercero cita textualmente a Jorge Frabrega P. señalando que el interés para obrar puede ser definido como *“(...) el interés sustancial que deben tener las partes que actúan en el proceso (...) es decir, el motivo o razón de carácter jurídico material, serio y particular que lleva a una persona (en el caso del demandante) a procurar la intervención de los órganos jurisdiccionales del Estado a fin de que se acceda a las pretensiones formuladas en la demanda; y en el caso del demandado, la razón por la cual se opone o contradice tales pretensiones (...)”*. Casación número 2381-97-Tacna de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, considerando segundo: *“(...) la nulidad de un acto jurídico puede interponerla cualquier persona que tenga interés, esto es, que le afecte directa o indirectamente su derecho, o el de la persona o grupo de personas que representa o exista un interés difuso (...)”*; Casación número 2627-2001-Lima; Casación número 2272-2006-Santa; Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, de fecha doce de marzo de dos mil siete, Casación número 492-96-La Libertad; **v)** Ahora bien, de autos aparece que el demandante *Renelmo Abraham García Farfán*, hoy representado por su Sucesión Aydé Cruz García viuda de García, Yesenia García Cruz, Olber García Cruz y Marily García Cruz, pretende la nulidad del acto de inscripción registral del Título número 137211 inscrito en el Asiento número B-2 de la Ficha número 343059 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fojas seis), por haberse extendido en virtud de documentos fraudulentos e inexistentes

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

como son la Resolución de Alcaldía número 921-88-IV de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho de la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Plano de Lotización, incurriendo en causal de fin ilícito previsto en el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil y contraviniendo los requisitos esenciales previstos en los numerales 47, 48 y 49 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, que se comprueba con las sentencias condenatorias por delito contra la fe pública - falsificación de documentos, anexados (fojas siete y siguientes) invocando legitimidad e interés para obrar, esto es, para pretender la nulidad submateria. El solo hecho de ser asociado de la demandada Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila titular del área total del terreno a que se contrae la inscripción *sub judice* y adjudicatario como tal de un lote de terreno de dicha área de mayor extensión conforme al documento (fojas veinte), tal como expresa en el punto diez (10) de los medios probatorios de la demanda, y en los datos consignados en sus generales de ley de su demanda; **vi)** Sin embargo, no invoca ni mucho menos sustenta ni demuestra legítimo interés (moral o económico) y cuyo derecho material o sustantivo haya sido lesionado por la inscripción *sub materia*, esto es, interés sustancial o material para pretender la nulidad del acto de inscripción registral *sub materia*, conforme a lo exigido en la norma específica de la materia contenida en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos concordantes con el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, artículo VI del Título Preliminar, artículo 220 del Código Civil, esto es, interés propio y directo en salvaguardia de la lesión de su derecho material o sustantivo respecto de su esfera patrimonial en vista que acciona a título personal, por derecho propio en condición de asociado de la demandada Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila y propietario de lote adquirido de la misma, pues como es de verse del respectivo título archivado de (fojas mil seiscientos ochenta y tres y siguientes) y del propio Asiento Registral número 2-B así como del petitorio y fundamento de la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

demanda, y tal como se aprecia en el informe remitido por la Gerencia de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos (fojas dos mil cincuenta y siete) de fecha veintitrés de febrero de dos mil siete, recepcionado con fecha seis de marzo de dos mil siete, el Título número 137211 de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho dio mérito a la inscripción de la urbanización Santa Luzmila, de propiedad de la demandada Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila, con el cuadro de distribución de área útil para vivienda, área de compensación, área de equipamiento comunal, área de parques, área del Estado, área caseta de bombeo – reservorio, área de subestaciones y área de vías, encontrándose el área útil de vivienda divididas en las manzanas y lotes que aparecen detallados en el título archivado con sus respectivas áreas, habiéndose efectuado tal inscripción acogiéndose la referida Asociación al Decreto Supremo número 009-88-VC de fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y ocho, procediendo a la inscripción de lotización o de la independización de lotes en los Registros Públicos a efecto de que cada asociado obtenga un título de propiedad de su respectivo lote de vivienda mediante formalización de contrato de compraventa celebrado con la referida Asociación y así poder acceder individualmente al crédito con garantía hipotecaria, para iniciar, continuar o concluir la construcción de su vivienda y sus servicios, conforme a lo dispuesto en el referido Decreto Supremo número 009-88-VC, en el marco del cual y para cuyo objetivo precisamente se ha inscrito el título en cuestión; **vii)** Así y como refiere el propio accionante es propietario adjudicatario del lote sito en calle Martina Aranguri número trescientos setenta, urbanización Santa Luzmila, Comas, lote número “veintisiete” (27), de la manzana “Z-2” de título de propiedad adjudicado vía compraventa por la Asociación demandada debidamente lotizados e independizados e inscritos en sus respectivas partidas registrales derivadas de la Ficha Matriz número 343059, tal como señala el propio accionante en su pretensión accesorio por el cual solicitó inicialmente

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

la nulidad de todas las fichas independizadas respecto del Asiento submateria número B-2 de la Ficha Matriz número 343059 y conforme se constata con la Ficha número 203351 (fojas ciento diecisiete); anotación preventiva de venta en el Asiento número C-2 de ficha submateria; Escritura Pública de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos (fojas doscientos setenta y seis y siguientes), título inscrito en la Ficha número 204628 (fojas trescientos catorce y siguientes), Ficha número 1502860 (fojas seiscientos dieciséis y siguientes), Contrato (fojas ochocientos sesenta), inscrito en la Ficha número 204198, Partida número 11118847 (fojas novecientos trece), Partida número 11118837 (fojas novecientos catorce), Partida número 11118801 (fojas novecientos quince), Partida número 1503522 (fojas novecientos veintiuno), Partida número 11305838 (fojas mil noventa y cuatro), Partidas número 11148381 al 11148399 de varios lotes otorgadas a favor del Ministerio de Educación en aporte reglamentario (fojas mil ciento ochenta y uno a mil doscientos), adjudicación (fojas mil trescientos cincuenta y uno) de fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa, Partida número 11315351 (fojas mil setecientos sesenta y uno); Ficha número 1500064 (fojas mil ochocientos cincuenta y dos), respecto del Mercado de siete mil ochocientos nueve punto ochenta metros cuadrados (7,809.80 m²), Partida número 11784798 (fojas tres mil ciento sesenta), adjudicación de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno (fojas tres mil ochocientos veinticinco), así como un total de cincuenta y tres (53) Partidas Registrales independizadas de títulos de propiedad otorgados por la Asociación demandada a sus asociados, al Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (Partida número 11125755 de fojas cinco mil ciento treinta y uno) y al Ministerio de Educación (Partida número 11148382 de fojas cinco mil ciento treinta y dos) obrante de fojas cinco mil setenta y siete a cinco mil doscientos cincuenta y cinco, recaudados por la demandada por escrito de fojas cinco mil doscientos cincuenta y seis y siguientes, y relación de títulos de propiedad

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

ingresados a la Notaría de Lima el uno de enero de dos mil dos al once de junio de dos mil once, de fojas cinco mil doscientos setenta y dos a cinco mil cuatrocientos catorce, recaudados por la Asociación demandada por escrito de fojas cinco mil cuatrocientos quince y siguientes; **viii)** Asimismo, la denominada Asociación de Propietarios de la urbanización “Santa Luzmila” integrada como litisconsorte pasivo coadyuvante debidamente identificada y representada según Partida número 01884409 del Registro de Personas Jurídicas, de fojas mil setenta y siete y siguientes, en su escrito de fojas doscientos noventa y tres y siguientes, refiere que con motivo de dicha inscripción de independización de lotes en virtud del citado Decreto Supremo número 009 se ha facilitado a los asociados títulos de propiedad sin mayores costos y no produjo perjuicio alguno a ninguna persona o tercero y gran parte de los asociados cuenta con título de propiedad; y, **ix)** En tal sentido, careciendo el actor manifiestamente de interés para obrar, hoy representado por los Sucesores Procesales Aydé Cruz García viuda de García, Yesenia García Cruz, Olber García Cruz y Marily García Cruz, al igual que respecto de los litisconsortes activos asociados incorporados, adjudicatarios igualmente de lotes como el accionante Renelmo Abraham García Farfán, quienes hacen suya la pretensión del actor con similar argumentación y sin sustento ni demostración de afectación o lesión de derechos materiales o sustantivos a consecuencia de la inscripción submateria, corresponde en ese estado del proceso emitir fallo inhibitorio por adolecer la parte accionante de falta de interés para obrar incurriendo la demanda en causal de improcedencia. -----

SEXTO.- Que, apelada la sentencia, la instancia de mérito, emite la sentencia de vista (Resolución número doscientos cuarenta y siete) de fecha siete de noviembre de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que *revocó* la apelada y reformándola declaró infundada la demanda, sentencia que fuera objeto del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

recurso de casación el cual fuera declarado fundado mediante Ejecutoria Suprema de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce; y en consecuencia, nula la sentencia aludida, bajo los siguientes argumentos: La Sala Superior no ha afectado el debido proceso en los términos que alega Aydé Cruz García viuda de García, por cuanto sí ha fundamentado el por qué considera que la Procuraduría Pública Municipal no debe concurrir al proceso. Sin embargo, no puede pasar inadvertido de este Supremo Colegiado que la instancia de mérito ha infringido el marco jurídico delimitado precedentemente, por cuanto al declarar infundada la demanda, ha amparado su decisión considerando que un Asiento Registral es susceptible de ser cuestionado judicialmente a través de un proceso de nulidad; lo cual no tiene sustento jurídico en atención a lo precisado en los considerandos décimo primero y décimo segundo; lo que conlleva a una motivación aparente. Por consiguiente, habiéndose afectado el derecho al debido proceso, específicamente a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado como garantía y principio de la administración de justicia en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, inciso 6 del artículo 50 y artículo 122 del Código Procesal Civil, corresponde declarar la nulidad de la resolución venida en grado conforme a lo prescrito en el segundo párrafo del artículo 122 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 171 del mismo Código Adjetivo. -----

SÉTIMO.- Que, devueltos los autos a la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte y al considerar que no existe la obligación de acatar la Ejecutoria Suprema expedida por este Supremo Colegiado emite nuevo pronunciamiento revocando la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda; y reformándola, declaró infundada reproduciendo *in extenso* los argumentos de la sentencia anterior de fecha siete de noviembre de dos mil trece. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

OCTAVO.- Que, estando a las alegaciones de los recurrentes, es necesario destacar que el debido proceso es un derecho complejo, pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de estos. Como señala la doctrina procesal y constitucional: "*(...) por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (...)*". (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso -Materiales de Enseñanza-. Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación, la logicidad, razonabilidad de las resoluciones y el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción), entre otros.

NOVENO.- Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción normativa procesal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

en clara transgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. -----

DÉCIMO.- Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que: *“(…) el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*¹. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, a su vez, el principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: **1)** La falta de motivación; y **2)** La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: **a)** Motivación aparente; **b)** Motivación insuficiente; y, **c)** Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y

¹ Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 04295-2007-PHC/TC.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente, se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación insuficiente, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, estando a la materia del proceso, es menester señalar que la Sala Superior no ha afectado el debido proceso en los términos que alega la recurrente Aydé Cruz García viuda de García, por cuanto sí la fundamentó señalando que: *“Es cierto que no puede ignorarse el contenido de la Resolución de Alcaldía número 921 (pp.3/149) que, en primer lugar, indica que su fecha es el diez de junio de mil novecientos ochenta y ocho y no el seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho; y, segundo, cuando su objeto no fue la aprobación de ninguna habilitación urbana sino la aprobación del presupuesto para la reparación y reposición de guardavías de una zona urbana; no obstante, la inscripción del asiento registral cuestionado no tuvo la finalidad ilícita que le atribuye la demanda. Así, ante la duda que tiene sobre la falsificación de la Resolución de Alcaldía número 921-88-IV de fecha seis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, no es posible afirmar la infracción a las disposiciones de los artículos 47, 48 y 49 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos; en lugar de ello, (...) ellos fueron aplicados correctamente, en tanto, generaron posteriores derechos de terceros. (...) En cualquier caso, debe ponerse en relieve que los demás documentos que dieron lugar a la inscripción del asiento B-2 de la Ficha No. 343059 (matriz), los que se encuentran en el Título número 137211, como son la: “Memoria descriptiva valorizada de habilitación urbana” (redes de agua, desagüe y electricidad) o la “Memoria descriptiva de áreas”, no son falsas. Lo que -finalmente- revelan dichos documentos es el error material que existe sobre el área total de los*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

terrenos de la Asociación. En aquellos se indica 1'888,825 metros cuadrados, mientras que la Resolución número 012-95-MLM/SMDU-DMDU (pp.14/18) de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y cinco, refiere que es de un millón novecientos cincuenta y tres mil ochocientos diecinueve metros cuadrados (1'953,819.00 m²). (...) La parte demandante no ha acreditado el perjuicio ocasionado -o pudiera ocasionarle- la inscripción del asiento B-2 de la Ficha número 343059, careciendo así del interés para obrar exigido en el plano sustantivo. (...) En ese sentido, el argumento de los apelantes de que la demanda fue ejercitada porque los Estatutos de la Asociación le autorizaban a denunciar "irregularidades", no puede ser entendido, en principio, para asuntos de naturaleza pública, peor si para ello no se acredita el menoscabo concreto. De tal manera deviene inaplicable la consecuencia jurídica de la nulidad del Asiento Registral establecida en la disposición reglamentaria de la época de los hechos". -----

DÉCIMO TERCERO.- Que, sin embargo, corresponde previamente precisar que en la Ejecutoria Suprema emitida por esta Suprema Sala Civil de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, se estableció con meridiana claridad que el artículo 1 de la Ley número 27584 – Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, en concordancia con lo previsto en el artículo 148 de la Constitución Política del Perú, establece que el proceso contencioso administrativo tiene por finalidad: *el control jurídico por parte del Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública, sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados; habiéndose preceptuado en el artículo 4 de la citada ley las actuaciones impugnables como son: el acto administrativo, el silencio administrativo la actuación material no sustentada en actos administrativos o aquella de ejecución de actos administrativos, la actuación u omisión en la ejecución o interpretación de los contratos de administración pública y las*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

actuaciones respecto al personal de la citada administración; por lo que, el proceso contencioso administrativo tiene una doble finalidad, el control jurídico de los actos administrativos, así como la protección y satisfacción de los derechos e intereses de los demandantes, resultando pertinente acotar lo señalado por el autor Enrique Bernales Ballesteros², cuando señala que: “(...) La acción contenciosa administrativa, tiene por finalidad recurrir al Poder Judicial a fin de que se revise la adecuación al sistema jurídico de las decisiones administrativas que versan sobre los derechos subjetivos de las personas, en ese sentido es garantía de la Constitucionalidad y legalidad de la actuación de la administración pública frente a los administrados (...)”, correspondiendo en sede jurisdiccional analizar la racionalidad de la decisión administrativa conforme a la protección de los derechos fundamentales y al marco jurídico vigente y aplicable. Por su parte el artículo 3 de la Ley número 27584 - Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, señala que las actuaciones de la administración solo pueden ser impugnadas en el proceso contencioso administrativo salvo los casos en que pueda recurrirse a procesos constitucionales. -----

DÉCIMO CUARTO.- Que, de lo antes expuesto se colige que las precitadas normas no contemplan la procedencia en vía judicial ordinaria de la nulidad de un acto administrativo, pues los actos administrativos solo pueden ser impugnados a través del proceso contencioso administrativo, salvo los casos en que se puede recurrir a los procesos constitucionales. En dicho sentido se ha pronunciado la Ejecutoria número 4102-2011 emitida por esta Suprema Sala el siete de agosto de dos mil trece. Debiéndose tener en cuenta además, que los Asientos Registrales constituyen actos administrativos que tienen como sustento otros actos administrativos como una resolución municipal de adjudicación o jurídicos como una

² Bernales Ballesteros, Enrique. *La Constitución de 1993 – Análisis Comparado*. ICS Editores- III edición Noviembre 1997.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

compraventa, por lo que deben guardar coherencia con la vigencia de los mismos. -----

DÉCIMO QUINTO.- Que, no obstante ello la Sala de Vista consideró que los argumentos plasmados en la Ejecutoria Suprema en mención no eran obligatorios acatarlos y que en todo caso esta Suprema Corte debió declarar la nulidad de todo lo actuado o disponer que el Juzgado de origen califique nuevamente la demanda, obviando con ello el último párrafo del artículo 396³ del Código Procesal Civil, referido a la fuerza vinculante de la sentencia casatoria. *“Que en nuestra legislación procesal, siguiendo el modelo español se ha suprimido el reenvío en los casos en que se incurra en error de iure limitándolo a los casos de errores in procedendo. (...) La fuerza obligatoria de la sentencia casatoria que anula una sentencia por motivación deficiente obliga a la Sala de reenvío a emitir nuevo fallo, en el que debe expresar adecuadamente cuáles son las razones que la llevan a las conclusiones que se expresan en la parte dispositiva del fallo”*⁴. -----

DÉCIMO SEXTO.- Que, siendo ello así lejos de dar cumplimiento a lo ordenado por este Supremo Colegiado, la Sala de Vista emitió resolución reproduciendo los argumentos de su anterior sentencia de fecha siete de noviembre de dos mil trece y que había sido casada y declarada nula, en

³ Artículo 396.- “Sentencia fundada y efectos del recurso.

Si la Sala Suprema declara fundado el recurso por infracción de una norma de derecho material, la resolución impugnada deberá revocarse, íntegra o parcialmente, según corresponda. También se revocará la decisión si la infracción es de una norma procesal que, a su vez, es objeto de la decisión impugnada.

Si se declara fundado el recurso por apartamiento inmotivado del precedente judicial, la Corte procederá conforme a lo indicado en el párrafo anterior, según corresponda a la naturaleza material o procesal de este.

Si la infracción de la norma procesal produjo la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda: (...)

En cualquiera de estos casos, la sentencia casatoria tiene fuerza vinculante para el órgano jurisdiccional respectivo” (énfasis agregado).

⁴ Cas. N° 2971-98-Lima.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

una clara infracción a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil antes acotado, **por lo que amerita remitir copias a la Oficina Desconcentrada de Control de la Magistratura a efectos que califique esta conducta de acuerdo a sus atribuciones.** -----

DÉCIMO SÉTIMO.- Que, con ello, continuando con el desarrollo de las causales denunciadas es necesario precisar que la garantía de la defensa incluye el derecho de todo justiciable a obtener un pronunciamiento que defina su posición y ponga término del modo más breve posible a la situación de incertidumbre que comporta toda controversia judicial, dado que el principio constitucional no se satisface con el hecho de que el sujeto pueda abrir y desarrollar la instancia judicial sino que es menester que esta termine con un pronunciamiento definitivo; asimismo, *“la dilación indefinida del trámite y de la decisión de un juicio hiere el derecho de defensa. Por ello es de fundamental importancia que el proceso tenga una duración razonable, esto implica que las dilaciones, suspensiones, etc., sin razón suficiente conspiran contra dicha celeridad y como tal es inconstitucional. En consecuencia, dejar un proceso abierto sin el dictado de la sentencia respectiva por imperio de lo dispuesto por el artículo 1101 Código Civil, importa una verdadera violación al artículo 18 de la C.N. y privación de justicia (...)”*⁵. Siendo ello así, esta Suprema Sala Civil procederá a emitir pronunciamiento en sede de instancia señalando que si bien no es estimable el recurso de casación que hoy nos ocupa por los argumentos con los que sustenta la parte recurrente las causales de infracción normativa de carácter procesal: al debido proceso y la motivación de las resoluciones y judiciales, no puede pasar inadvertido por este Supremo Colegiado que la instancia de mérito ha infringido el marco jurídico delimitado, por cuanto al declarar infundada la demanda, ha amparado su decisión considerando que

⁵ CCiv. y Com. Santiago del Estero, C 10288 S 11/4/1996 "Leiva de Lescano Clotilde Asunción c/ Empresa de Transporte de Pasajeros Coop. "La Unión" y/o Propietarios responsables s/ Daños y Perjuicios".

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

un Asiento Registral es susceptible de ser cuestionado judicialmente a través de un proceso de nulidad; lo cual no tiene sustento jurídico en atención a lo precisado en los considerandos precedentes (décimo segundo y décimo tercero). -----

DÉCIMO OCTAVO.- Que, por consiguiente, debe ampararse el recurso de casación interpuesto por Aydé Cruz García viuda de García pero por los argumentos desarrollados por esta Suprema Corte referidos a la improcedencia de la demanda, y estando a que la Parroquia Nuestra Señora de la Luz denuncia infracción normativa material, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de su recurso. -----

DECISIÓN: -----

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Aydé Cruz García viuda de García (sucesora procesal de Renelmo Abraham García Farfán) a fojas ocho mil diecinueve; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas siete mil ochenta y uno, de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **y, actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cinco mil novecientos ochenta y nueve, de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, que declaró improcedente la demanda sobre Nulidad de Asiento Registral (por los argumentos plasmados en la presente resolución); **ORDENARON** remitir copias a la Oficina Desconcentrada de Control de la Magistratura (ODECMA) a los efectos de que proceda conforme a sus atribuciones; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Aydé Cruz García viuda de García



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 710-2017
LIMA NORTE
NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL**

(sucesora procesal de Renelmo Abraham García Farfán) contra la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila y otro; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA