



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN SALA CIVIL DE HUANCAYO

Jr. Parra del Riego No. 400 El Tambo-Huancayo
Teléfono (064) 48-1490

Ss.

Olivera Guerra

Orihuela Abregú

Armas Inga

SUMILLA¹: Tercero registral

“La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en un tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio”.

SENTENCIA DE VISTA N° 826 - 2022

Expediente N°00947-2018-0-1501-JR-CI-02

APELANTE : MARLENI BEATRIZ OCHICUA BETTER

JUZGADO : 2° JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO

DEMANDANTE : CARLOS EDUARDO ROJAS BARRIENTOS Y MARIA MERCEDES ROJAS BARRIENTOS

DEMANDADO : GEORGINA REGINA POMA BRAVO Y MARLENI BEATRIZ OCHICUA BETTER

PROCESO : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

GRADO : **SENTENCIA**

PONENTE : **ORIHUELA ABREGÚ**

Resolución veintiséis:

Huancayo, diecisiete de octubre
del año dos mil veintidós.

VISTOS

Materia del Grado

Viene en grado la **sentencia** contenida en la resolución número veintidós de fecha veinticinco de marzo del año dos mil veintidós, en el **extremo** por la que se declara FUNDADA la demanda de fojas veintiocho a treinta y cinco, subsanada con escrito de fojas cuarenta y dos, interpuesta por don CARLOS EDUARDO ROJAS BARRIENTOS

¹ La presente sumilla se efectúa en el marco de la Resolución Administrativa N° 003-2014-CE-PJ de fecha 07 de enero del 2014, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27 de febrero del 2014. Las sumillas sólo tendrán el carácter de identificar e informar del contenido de una resolución y no forma parte de lo que en el fondo se haya resuelto en el caso concreto.

Y MARIA MERCEDES ROJAS BARRIENTOS, contra doña GEORGINA REGINA POMA BRAVO Y MARLENI BEATRIZ OCHICUA BETTER, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DOCUMENTO. En consecuencia, declaro nula y sin efecto legal (...) la escritura pública de compra venta de fecha 03 de setiembre de 2016, celebrado por Marcelo Gerardo Aragón Santillán, en representación de Georgina Regina Poma Bravo, a favor de Marleni Beatriz Ochicua Better, celebrada ante el Notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera. Que, consentida o ejecutoriada sea la presente, cúrsese los partes judiciales correspondientes; con costas y costos del proceso.

Fundamentos del Recurso de Apelación

Los agravios precisados por la parte impugnante, en el recurso de apelación se pueden resumir en los siguientes:

1. La resolución materia de apelación afecta a una debida motivación por ser incongruente.
2. El *a quo* ha realizado un análisis de un hecho no cuestionado como es la compra del bien ajeno, y no sobre la nulidad desviando el objeto de debate, por lo cual se incurre en una indebida aplicación del artículo 1537°.
3. Además, señala erróneamente que no resulta aplicable la protección del tercero contemplado en el artículo 2012 y 2014 del Código Civil.

CONSIDERANDO

CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

Determinar si la sentencia materia de grado debe ser revocada, confirmada o nulificada, conforme al recurso de apelación.

ANÁLISIS Y FUNDAMENTO DE LA SALA

1. **Respecto a la motivación de resoluciones judiciales**, la apelante señala que la resolución materia de apelación afecta a una debida motivación por ser incongruente. El artículo 139° inciso 5 de la Constitución² consagra el principio y derecho de la función jurisdiccional, consistente en la motivación de las resoluciones judiciales. En el caso de autos se puede verificar que el Juez de la causa, ha efectuado una concreta narración de los hechos y los argumentos de defensa de cada una de las

² “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: La motivación escrita y motivada de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”.

partes, luego se ha citado conceptos básicos respecto al tema materia del presente proceso, para finalmente efectuar el análisis del caso concreto, efectuando las correspondientes inferencias lógico-jurídicas y contrastándolas, finalmente, con los medios probatorios actuados en referencia a lo solicitado por la parte actora y lo actuado, lo que evidencia que se ha cumplido con el deber de motivación, por lo menos en el ámbito formal, ya que respecto a la cuestión de fondo, se efectuará el análisis en los siguientes agravios. Sin embargo, en lo que se refiere a este presunto agravio, resulta evidente que, la parte apelante no ha probado la existencia de éste, más aun cuando, el propio Tribunal Constitucional ha establecido criterios, respecto a lo que se debe entender como una motivación válida, tal como se aprecia del pronunciamiento que citamos: Exp. No. 7731-2006-PHC-TC-Junín. 15-10-06. **“Dicho derecho, reconocido en el artículo 139º, inciso 5), de la Constitución, tal como lo ha señalado este Tribunal mediante la sentencia recaída en el expediente N° 1230-2002-HC/TC, no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica congruencia entre lo pedido y lo resuelto y que por sí mismo exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”**, el mismo que esta instancia considera válido y aplicable al caso.

2. **Respecto a la aplicación del artículo 1537 del Código Civil**, la apelante señala que el *a quo* ha realizado un análisis de un hecho no cuestionado como es la compra del bien ajeno, y no sobre la nulidad desviando el objeto de debate, por lo cual se incurre en una indebida aplicación del artículo 1537º. De autos se tiene que con fecha 10 de mayo del año 2018, la parte actora ha incoado demanda sobre nulidad de acto jurídico i) Del acta de matrimonio civil celebrado por Zacarías Rojas de la Cruz y Georgina Regina Poma Bravo, ante la Municipalidad Distrital de Acostambo – Tayacaja el 22 de diciembre del año 1998, bajo la causal de nulidad por falta de manifestación de voluntad del agente y por contener fin ilícito, ii) Del acta de declaratoria de herederos de sucesión intestada seguida por Georgina Poma Bravo, adolece de causal de nulidad por contener fin ilícito. Iii) La cancelación de la inscripción de sucesión intestada contenida en la Partida N° 11205907, y iv) Nulidad del testimonio de compra venta de fecha 03 de setiembre de 2016, celebrado por Marcelo Gerardo Aragón Santillán, en representación de Regina Poma Bravo, a favor de Marleni Beatriz Ochicua Better, por la

causal de nulidad por contener un fin ilícito, demanda que ha sido dirigida contra Georgina Regina Poma Bravo, la cual ha sido declarada rebelde procesal con resolución N° 08, y contra Marleni Beatriz Ochicua Better quien se ha apersonado al proceso y contestado la demanda con fecha 07 de setiembre del año 2021. Asimismo, se ha emitido resolución N° 10 fijándose los puntos controvertidos, se han admitido los medios probatorios y se ordena el juzgamiento anticipado, para que finalmente se emita sentencia la cual ahora es materia de impugnación.

Ahora bien, la recurrente señala que no ha sido materia de cuestionamiento la compraventa de bien ajeno por lo cual resulta inaplicable el artículo 1537, sin embargo, debemos de señalar que con resolución N° 10 de fecha 14 de mayo del año 2019, se fijo el siguiente punto controvertido: **“4. Determinar si el testimonio de compra venta de fecha 03 de septiembre del 2016, celebrado por Marcelo Gerardo Aragón Santillán en representación de Regina Poma Bravo a favor de Marleni Beatriz Cohicua Better adolece de causal de nulidad por contener un fin ilícito;”**, resolución que no ha sido impugnada por la ahora recurrente, es así que correspondía dilucidar en la presente causa si la compraventa de fecha 03 de setiembre del año 2016, celebrada entre la recurrente y el representante de doña Georgina Regina Poma Bravo (codemandada) es nula bajo la causal de fin ilícito, lo cual ha sido desarrollado por el *a quo*.

Debemos de advertir que, la pretensión principal y las accesorias han sido estimadas, por haberse acreditado que dichos actos jurídicos adolecían de la causal de nulidad de fin ilícito, puesto que, si bien la Sra. Georgina Regina Poma Bravo enajenó el bien materia de litis, como bien propio, de los actuados se tiene que se ha acreditado, que la demandada antes mencionada no tenía la condición de propietaria, ya que para simular tal condición ha fraguado documentos a su favor, ello queda acreditado con lo adjuntado por los actores, como es la sentencia del Exp. 03547-2016-29-1501-JR-PE-01, donde la demandada Sra. Georgina Regina Poma Bravo, ha sido sentenciada por el **delito contra la fe pública en la modalidad de uso de documento público falsificado**, dicha sentencia contenida en la resolución N° 06 de fecha 14 de marzo del año 2018, donde también hace énfasis a los documentos que habría falsificado, que son materia de controversia en el presente proceso, y ello se verifica en el considerando *primero*, indicando: **“De los cargos formulados, calificación jurídica y pretensiones del ministerio público. 1. Cargos Formulados:**

El Ministerio Público, atribuye a la imputada los siguientes cargos con fecha 25 de junio de 2012, falleció el señor Zacarías Rojas De la Cruz, padre de la denunciante, María Mercedes Rojas Barrientos, quien señala que la investigada, Georgina Regina Poma Bravo, con fecha 21 de enero del 2015, presento ante la Notaria Pública Víctor Rojas Pozo, dos documentos: i) Partida de Defunción de Zacarías Rojas de la Cruz, que consigna en el rubro de estado civil “casado”, y en los datos de identificación de la cónyuge su nombre, el nombre de la imputada, ii) copia de la Partida de Matrimonio de ella con el occiso (...), con tales documentos falsos, la investigada solicito la declaratoria de herederos siendo señalado como única y universal heredera del causante, título con el que aprovecha para pretender vender el inmueble ubicado en el Paraje “Batanyacu” en el Distrito El Tambo de 147.03 m2.”, de lo que podemos colegir que ha determinado que la demandada ha celebrado un acto jurídico sin tener el derecho de poder enajenar, ya que para al haberse declarado como única y universal heredera del causante de los demandantes con documentos falsos ésta, ha inscrito la sucesión en los Registros Públicos, y al haberse probado la configuración del delito de la demandada Georgina Poma, los documentos con los que alegaba ostentar derecho de propiedad resultan fraudulentos, lo que quiere decir que no podía enajenar un bien de propiedad de los demandantes, constituyendo un bien ajeno para el vendedor. Por tales razones, se advierte que la parte apelante tiene razón cuando indica que en este caso no se puede aplicar el artículo 1537° del Código Civil, ello resulta acertado pues tanto la promesa de venta de bien ajeno como la compraventa de bien ajeno, constituyen actos jurídicos válidos y, en el segundo caso, este puede ser ineficaz, pero de ningún modo nulo.

Por tanto, la nulidad del acto jurídico que nos ocupa, se subsume más bien en lo señalado por el **inciso 4 del artículo 219 del Código Civil**, causal referida al motivo o móvil concreto que impulsa las partes a contraer sus obligaciones al perfeccionar un determinado contrato. Entonces debemos limitarnos a valorar la conducta del vendedor quien actuó con una evidente finalidad ilícita al arrogarse la propiedad de un bien que no le pertenecía, asimismo tomando lo mencionado en la Casación N 3021-2002: **“... las normas sustanciales relativas a la nulidad del acto jurídico previstas en los artículo 219 y 140 del código civil, habiéndose establecido que la nulidad por fin ilícito se interpreta en el sentido que se evidencie la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley,**

siendo ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas, especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal, y que para determinar si se produce ese fin, será necesario examinar la causal del acto, las condiciones que lo delimitan y su objeto"³, es así que podemos determinar que nos encontramos ante dicha causal, ya que el acto o celebración jurídica tiene un fin ilícito. Por tanto, se tiene que la apelante no ha logrado desvirtuar los argumentos del *a quo*, debiendo precisarse que el hecho de que el Juez de la causa haya analizado la figura de la promesa de venta de bien ajeno o la compraventa de bien ajeno, en realidad no afecta el sentido de la decisión, porque dicho análisis no ha sido el determinante, sino más bien el del fin ilícito. Por lo que este Colegiado concluye en que no existen agravios en este extremo del recurso.

3. **Respecto al artículo 2012 y 2014 del Código Civil**, señala la apelante que es erróneo y que no resulta aplicable la protección del tercero contemplado en el artículo 2012 y 2014 del Código Civil, señala que la sucesión intestada estaba inscrita en los Registros Públicos [Partida N° 11205907] (folios 24 y 25) y por ello es que adquirió el bien materia de litis. Ahora bien, si bien el *principio de publicidad* contemplado en el artículo 2012° del Código Civil, que señala: ***“Principio de publicidad: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”***, sin embargo por todo lo actuado en autos, y en vista de los medios probatorios, se ha determinado el delito de falsificación de documentos cometido por la demandada Georgina Roma Bravo para vender el bien que adquirió la codemandada Marleni Beatriz Ochicua Better con escritura pública de compraventa de fecha 03 de setiembre del año 2016, dicha inscripción es inexistente. Por otro lado, si su argumento era que por encontrarse inscrita dicha sucesión intestada, ella adquirió el bien materia de litis, y amparándose que se encuentra protegida bajo el artículo 2014° del Código Civil, debemos de precisar que dicho dispositivo legal establece: **“Principio de buena fe pública registral: 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**

³ CAS N 3021-2002 ICA - SALA CIVIL PERMANENTEBDE LA CORTE SUPREMA- Lima, 15 de junio del 2004

que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. [lo subrayado es nuestro], aunado a ello se tiene que para que opere dicho principio se tiene que cumplir con ciertos requisitos, como lo señala la jurisprudencia nacional, que indica: ***“Para determinar la buena fe registral que consagra el artículo 2014 del Código Civil, se requieren de requisitos de requisitos copulativos que son: a) que el adquirente lo haga a título oneroso; b) que el adquirente actué de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras que no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que a anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.”***⁴ [lo subrayado es nuestro], como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional en el Exp. 00018-2015-PI/TC, que señala en su fundamento 52, lo siguiente: ***“El tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados.”***, ya que para la protección de su derecho este debe de ser registrado, como también lo señala la Casación N° 4615-2008-Moquegua⁵, que indica ***“Sétimo. En cuanto al tercer y cuarto requisito, que le otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar del derecho del que se trate y el adquirente inscriba su derecho, esto implica la existencia de un acto o derecho inscrito, del cual aparezcan las facultades de disposición del transferente,***

⁴ Cas. N° 4434-2013. Lima. El Peruano. 02-05-2016. P. 77106. (Citado en el Código Civil)

⁵ Casación N° 4615-2008-Moquegua (citada en el SUMMA CIVIL de Julio Pozo Sánchez pp. 1357)



seguidamente debe inscribirse el derecho del adquirente, solo así este podrá acogerse a la protección registral en comento y con ello mantener su adquisición.” [lo subrayado es nuestro]. Ahora bien, la recurrente alega que actuó de buena fe, al verificar que su codemandada aparecía en los Registros Públicos como heredera única y universal y por ende, ostentaba el título de propietaria del bien materia de litis, sin embargo, para que pueda oponerse el principio de buena fe pública registral es necesario que el adquirente que se reclame tercero de buena fe cumpla con los requisitos antes señalados, entre los cuales aquel que exige que el adquirente (en el presente caso la parte apelante) hubiera inscrito su acto de adquisición (compraventa) en los Registros Públicos, sin embargo, ello no ha ocurrido, por tanto su derecho no se halla bajo los alcances de la protección de la buena fe pública registral, no siendo posible la aplicación del referido dispositivo legal, al caso de autos y, por ende tampoco puede constituir un agravio, concluyendo por ello, que el recurso de apelación que es materia de la presente causa, no resulta estimable.

Por estas consideraciones, este Colegiado debe confirmar la apelada.

DECISIÓN

CONFIRMARON la **sentencia** contenida en la resolución número veintidós de fecha veinticinco de marzo del año dos mil veintidós, en el extremo por la que se declara FUNDADA la demanda de fojas veintiocho a treinta y cinco, subsanada con escrito de fojas cuarenta y dos, interpuesta por don CARLOS EDUARDO ROJAS BARRIENTOS Y MARIA MERCEDES ROJAS BARRIENTOS, contra doña GEORGINA REGINA POMA BRAVO Y MARLENI BEATRIZ OCHICUA BETTER, sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DOCUMENTO. En consecuencia, declaro nula y sin efecto legal (...) la escritura pública de compra venta de fecha 03 de setiembre de 2016, celebrado por Marcelo Gerardo Aragón Santillán, en representación de Georgina Regina Poma Bravo, a favor de Marleni Beatriz Ochicua Better, celebrada ante el Notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera. Que, consentida o ejecutoriada sea la presente, cúrsese los partes judiciales correspondientes; con costas y costos del proceso y, los devolvieron. **NOTIFÍQUESE.-**