

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Vulneración al principio de la fe pública registral causada
por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano**

Mary Carmen Cervantes Huamán

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Huancayo, 2020

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

Asesor

Dr. Renato Josué Rojas Hidalgo

Agradecimientos

A Dios, por guiar mi camino y por darme la fortaleza necesaria para poder cumplir mis metas.

A mi alma mater, Universidad Continental, por haberme acogido en su acogido en sus aulas y habernos puesto a docentes de calidad, que guiaron nuestra formación profesional.

A mi Asesor de Tesis, Dr. Renato Josué Rojas Hidalgo, por guiar el presente trabajo de investigación.

Al Profesor David Anglas Urdánegui, por brindarme sus valiosas enseñanzas y paciencia.

A mis padres y amigos, por su infinita paciencia que hicieron agradable y amena la vida universitaria, aprendí mucho de ellos.

Mary Carmen Cervantes.

Dedicatoria

A mis queridos padres Pedro y Victoria.

A mi amado hijo Santiago Samir.

A mis maestros, por haberme inculcado el deseo de superación constante y su apoyo incondicional.

Mary Carmen.

Índice

Agradecimientos	iii
Dedicatoria	iv
Índice	v
Índice de tablas	viii
Resumen	ix
Abstract	x
Introducción	xi
Capítulo I Planteamiento del estudio	14
1.1. Planteamiento del problema	14
1.2. Problema general	17
1.2.1. Problemas específicos	17
1.3. Objetivos de la investigación	18
1.3.1. Objetivo general	18
1.3.2. Objetivos específicos	18
1.4. Justificación	18
1.4.1. Justificación teórica	18
1.4.2. Justificación social	19
1.4.3. Justificación metodológica	19
Capítulo II Marco teórico	20
2.1. Antecedentes	20
2.1.1. Antecedentes Nacionales	20
2.1.2. Antecedentes Internacionales	22
2.2. Bases Teóricas	24
2.2.1. La propiedad	24
2.2.1.1. <i>Propiedad y Bien Común</i>	26
2.2.1.2. <i>Propiedad privada</i>	27
2.2.1.3. <i>Mecanismos de protección e inmunidad de la propiedad</i>	28
2.2.1.4. <i>Transferencia de la propiedad</i>	29
2.2.2. Derecho registral inmobiliario	32
2.2.2.1. <i>Fundamentos</i>	33
2.2.2.2. <i>Elementos del registro de bien inmueble</i>	33
2.2.2.3. <i>Sistema registral</i>	34
2.2.2.4. <i>Principios Base</i>	34

2.2.3. Principio de Fe Pública Registral	36
2.2.3.1. <i>Antecedentes en el Derecho Peruano.</i>	36
2.2.3.3. <i>Definición de Fe Pública Registral.</i>	38
2.2.3.4. <i>Fundamento dogmático y valorativo.</i>	39
2.2.3.5. <i>Requisitos de la Fe Pública Registral.</i>	41
2.2.3.6. <i>Fe Pública Registral vs Derecho de Propiedad.</i>	44
2.2.3.7. <i>Principio de fe Pública Registral luego de la Ley N° 30313.</i>	44
2.2.3.8. <i>Conflicto propietario/tercero en el caso de falsificaciones.</i>	47
2.2.3.9. <i>La Constitución protege al propietario.</i>	47
2.2.4. Fraude inmobiliario	50
2.2.4.1. <i>El fraude en general.</i>	50
2.2.4.2. <i>El Fraude Inmobiliario antigua y actual.</i>	51
2.2.4.3. <i>Modalidades del Fraude Inmobiliario.</i>	52
2.2.4.4. <i>De la nada surge algo.</i>	56
2.2.4.5. <i>Fallas del sistema notarial y registral.</i>	57
2.2.4.6. <i>Instituciones que intervienen en el Fraude Inmobiliario.</i>	57
2.2.4.7. <i>Legislación Comparada en relación al fraude inmobiliario.</i>	58
2.3. Definición de términos básicos	60
Capítulo III Metodología	63
3.1. Métodos y alcances de la investigación	63
3.1.1. Método de Investigación.	63
3.1.2. Nivel	64
3.1.3. Tipo	64
3.2. Diseño de investigación	65
3.3. Criterios de elección de casos	65
3.4. Técnica de recolección de datos	65
3.5. . Instrumentos de recolección de datos	65
Capítulo IV Resultados y discusión	67
4.1. Resultados y análisis de la información	67
4.1.1. Datos Generales.	68
4.1.2. Resultados obtenidos	69
4.2. Triangulación de la información	82
4.3. Discusión de resultados	91
Conclusiones	93

Recomendaciones	95
Referencias bibliográficas	97
Anexos	101

Índice de tablas

Tabla 1	Porcentaje de fraude en el mundo.....	17
Tabla 2:	Proyectos de Ley sobre la fe pública registral.....	46
Tabla 3:	Datos Generales.....	68
Tabla 4	Matriz de categorización de las sentencias.....	69
Tabla 5	Síntesis informativa.....	81
Tabla 6:	Triangulación de la información.....	82

Resumen

La presente investigación tuvo como finalidad conocer el principio de la fe pública registral se ve vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano. La metodología general empleada en la elaboración de la presente investigación fue el método científico, el descriptivo como método específico, y es una investigación cualitativa. La unidad de análisis de esta investigación está conformada por tres expedientes los cuales son: N° 2717-2003, N° 216-2010 y N° 1559-2009, que muestran una mayor complejidad en sus partes que la conforman sobre el principio de la fe pública registral vulnerada por el fraude inmobiliario. La técnica y el instrumento empleado para la recolección de datos fue el fichaje de análisis documental y para el procesamiento de datos fue la matriz de categorización y la síntesis informativa. Las conclusiones a las se arribaron fueron las siguientes. A partir del análisis de los casos y normatividad estudiada se evidencia que (1) Todo acto jurídico será nulo cuando este viciado, ya sea por falta la manifestación de voluntad del verdadero titular o cuando el objeto del acto sea jurídicamente imposible, como bienes del estado que no son transferibles, tal como se identificó del expediente 2 y 3 del presente trabajo. (2) El sistema jurídico peruano se encuentra débil en cuanto a la motivación carente de las sentencias emitidas por los magistrados del Poder Judicial, Corte Suprema, etc, que inobservan e inaplican jurisprudencias del Tribunal Constitucional en temas de derecho de propiedad, la falsificación no puede imponerse a la propiedad.

Palabras claves: Propiedad, fraude inmobiliario, fe pública registral, notario, registros públicos, poder judicial.

Abstract

The purpose of this investigation was to know the principle of the public registry faith is violated by real estate fraud in the Peruvian legal system. The general methodology used in the preparation of the present investigation was the scientific method, the descriptive one as a specific method, and it is a qualitative investigation. The unit of analysis of this research is made up of three files which are: No. 2717-2003, No. 216-2010 and No. 1559-2009, which show greater complexity in their parts that make it up on the principle of the Registry public faith violated by real estate fraud. The technique and the instrument used for data collection was the signing of documentary analysis and for data processing it was the categorization matrix and informative synthesis. The conclusions reached were the following. From the analysis of the cases and regulations studied, it is evident that (1) Every legal act will be void when it is vitiated, either due to lack of the will of the true owner or when the object of the act is legally impossible, as state property that are not transferable, as identified in file 2 and 3 of this work. (2) The Peruvian legal system is weak in terms of the lack of motivation of the judgments issued by the magistrates of the Judiciary, the Supreme Court, etc., who fail to observe and inapplicate jurisprudence of the Constitutional Court in matters of property law, forgery not Can be imposed on property.

Keywords: *Property, real estate fraud, public registry faith, notary, public records, judiciary.*

Introducción

El fraude inmobiliario y su vulneración a la fe pública registral, es un problema social latente que viene atravesando el Perú, y el Estado ha hecho caso omiso hasta la fecha. La polémica Ley N° 30313, su artículo 5° pretende reformar el sistema jurídico peruano para brindar mayor seguridad en el tráfico inmobiliario, dice la propiedad puede perderse por efecto de falsificaciones o suplantaciones; lo cual es inconstitucional en razón de que contraviene el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que señala que la propiedad es inmune, inviolable frente casos de fraudes, por lo tanto el principio de fe pública registral, queda reducido a sus justos límites como mecanismo de tutela excepcional, que no protege los fraudes ni las voluntades inexistentes, por lo tanto, el derecho del propietario originario queda desprotegido frente a terceros (buena o mala fe - subjetivo) en caso de falsificaciones o suplantaciones, engaño etc.; es lamentable que los magistrados sin mayor análisis y observancia de la Constitución Política, protejan al tercero que goza de la presunción de la buena fe al momento de la adquisición de un inmueble, pero no indagan sí este es parte de una mafia de traficantes de terrenos.

Asimismo, el presente trabajo de investigación tiene como principal objetivo analizar el principio de la fe pública registral cuando se ve vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano, cuyo sistema de seguridad se encuentra muy débil debido a que el principio de la fe pública registral, no brinda confianza en lo que se encuentra inscrito en el registro, y ante un problema de esta naturaleza se acude al poder judicial a fin de solicitar ayuda, auxilio sobre la propiedad injustamente enajenado, siendo un problema por la falta de criterio, de mayor análisis y observación de la Constitución, que aplican los magistrados al momento de resolver una causa, a pesar de existen otros mecanismos de justicia como la Acción de Amparo o acudir con alguna demanda ante el Tribunal Constitucional, pero ello genera

gastos y tiempo, y muchas personas prefieren desistir por el temor de que será un esfuerzo en vano.

El sistema notarial, registral y judicial en el país es ineficiente e ineficaz, porque no puede advertir o controlar estos fraudes, no hay control riguroso a los notarios (muchos de ellos no revisan con profundidad los documentos de la propiedad, no solicitan el certificado registral inmobiliario (CRI) de los registros públicos, tampoco solicitan los títulos archivados para ver tracto sucesivo, entre otros), el registrador público no hace mayor esfuerzo al momento de la calificación de los títulos, a causa de ellos se inscribe una transferencia ilícita y se perjudica una persona que nada tenía que ver en una transferencia (propietario legítimo), no existe obligatoriedad a los magistrados de exigírseles una mayor consideración de la constitución al momento de resolver una causa judicial. Es así que el principio de la fe pública registral, ha perdido credibilidad, nadie confía en lo que está inscrito, debido a lo susceptible que se ha convertido, en ella corre inscrito títulos y derechos falsos.

Para lograr los fines de investigación, se planteó como objetivos específicos identificar las causas de las debilidades que existen en el sistema jurídico peruano frente a la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario, identificar los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente 2717-2003, ante la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario y analizar si los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente N° 2717-2003 fueron los mismos para resolver los expedientes N° 216-2010 y N° 1559-2009, los mismos que son estudiados a profundidad en el presente trabajo..

La investigación se encuentra dividido en cuatro capítulos. En el capítulo I, se aborda el planteamiento del problema, se identifica el problema general y el problema específico, asimismo se detalla los objetivos generales y específicos, de igual manera se trata la justificación teórica, justificación social, que finalmente son la base de esta investigación

En el capítulo II, se trata el marco teórico en el que se desarrolla los antecedentes nacionales e internacionales que fueron tomados para la presente investigación, asimismo, se desarrolla las bases teóricas, en la que se detalla a profundidad la doctrina, legislación comparada, teorías de diferentes autores que se pronuncian sobre el tema de investigación, finalmente se desarrolla la definición de términos básicos que son la conclusión de lo señalado en el marco teórico.

En el capítulo III, se desarrolla la metodología, el método general y específico que se empleó en la investigación, abordando los alcances, el nivel y diseño, asimismo se determina los criterios de elección de casos, las técnicas de recolección y las técnicas de análisis de datos que se ha utilizado en el presente trabajo.

En el capítulo IV, se realiza los resultados y análisis de la información, se detalla datos generales de tres expedientes tomados como la unidad de análisis, se indica la matriz de consistencia, la síntesis informativa, triangulación de la información y finalmente se aborda la discusión de resultados.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones.

La autora

Capítulo I

Planteamiento del estudio

1.1. Planteamiento del problema

Uno de los problemas contemporáneos que viene aquejando al sistema registral peruano es el fraude inmobiliario; mediante este mecanismo técnico jurídico embaucador, se viene despojando a legítimos propietarios indefensos su derecho de propiedad sobre su inmueble, vulnerando todas las rigurosidades de seguridad de los registros públicos de las distintas zonas registrales del País.

Huerta (1994) señala que fraude inmobiliario,

Son todos aquellos supuestos en los que una pluralidad de adquirentes de buena fe, suscriben con una persona física o jurídica, un contrato de compraventa, en cuya virtud, aquellos adelantan ciertas cantidades liquidas o efectos equivalentes en concepto de pago total o parcial de un inmueble ya existente o en fase de construcción o de proyecto, sin que el mismo llegue a ser entregado por el vendedor, o en todo caso no responda a las condiciones pactadas, al no parecer por ejemplo libre de cargas, ni en caso de rescisión por tal motivo del contrato, por aquel le sean devueltas las cantidades satisfechas con el consiguiente ocasionamiento de un perjuicio económicamente evaluable. (p. 210).

Si una persona es propietaria legítima de un inmueble, nadie podría quitarle el esfuerzo de su trabajo, conforme señala la Constitución Política del Perú, en el artículo 70° que la “propiedad es inviolable” en caso que haya sido estafado el tercero con la “buena fe registral”, entonces debería ser indemnizado por el Estado, por no existir control a los notarios, registradores y magistrados del sistema judicial. La propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva en el propietario “tener”, pero que simultáneamente se manifiestan un “excluir a los terceros”. (Gonzales, 2010, p.210).

Gonzales (2005) señala que

El Principio de la Fe Pública Registral, en el Perú es entendido como la protección del propietario titular inscrito en los Registros Públicos, que, si un propietario sufre una falsificación, es inocente del hecho ilícito que ha dado lugar a una aparente compraventa o cualquier otro modo de transferencia de propiedad, y su situación de absoluta neutralidad no puede jugar en su contra, aun cuando un tercero cuente con buena fe. De lo contrario se estaría simplemente despojando a un propietario, para terminar, atribuyendo el bien inmueble a otro, sin que el propietario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que le perjudicó, en conclusión la fe pública registral es la información contenida en la base de datos de los Registros Públicos y todo aquel que consulte a ella es considerado verdadera. (p. 34).

Es necesario identificar y analizar tres expedientes recogidos del sistema judicial desde el año 2009 hasta a la fecha, que permita conocer que el principio de la fe pública registral se ve vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano, proponer alternativas

de solución para frenar a las mafias u organizaciones que alteran y debilitan el sistema de seguridad jurídica.

Existen muchos estudios sobre el fraude inmobiliario en los últimos años. En el Perú, se ha observado un gran número de fraudes inmobiliarios en la que un propietario pierde su inmueble de la noche a la mañana por la vía de la falsificación de documentos o suplantación de identidad. Estas mafias pueden lograr aparentar tener la facultad de transferir (mostrarse como los verdaderos propietarios) o gravar el inmueble, y estas buscan que los fraudes sean inscritos en los Registros Públicos, ya que si las venden quedan protegidas.

Sobre este tema en El Salvador, Alejo, Campos y Bernarda (2001), afirman,

La problemática de la vivienda es grave, por cuanto un amplio sector de la población vive en condiciones deplorables e inhumanas en las llamadas zonas marginales o de pobreza, constituidas a lo largo y ancho en el país y especialmente en el Gran San Salvador, el cual asciende según encuesta de hogares de propósitos múltiples 1991-1992 de MIPLAN cerca del 50% en el área urbana del Parque habitacional y el 70% en el área rural. (Alejo, Campos, & Bernarda, 2001, p. 25).

“Los mencionados son las principales causas por las cuales las personas pueden ser fácilmente defraudadas en su buena fe”. (Alejo, Campos, & Bernarda, 2001, p. 29)

Asimismo, se ha realizado una encuesta de Global sobre el fraude y el índice de Percepción de Corrupción, que presentó Kroll Advisory Solutions en la que demuestran que “el fraude y la corrupción a menudo van de la mano. El ranking mide los niveles percibidos de corrupción del sector público como ven los empresarios y analistas del país”. (Villafranco, 2013, p.1).

A continuación, se muestra el cuadro representativo en la cual se evidencia como el fraude está presente en el mundo:

Tabla 1:

Porcentaje de Fraude en el Mundo

<u>Países</u>	<u>Porcentaje De Fraude</u>
Europa	28% de presencia de fraude
Norteamérica	26% de presencia de fraude
Asía Pacífico	24% de presencia de fraude
América Latina	13 % de presencia de fraude
Medio Oriente/ África	10 % de presencia de fraude

Nota. Tomado de Villafranco (2013, p.01)

1.2. Problema general

¿De qué manera el principio de la fe pública registral es vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano?

1.2.1. Problemas específicos.

- ¿Cuáles son las causas de las debilidades que existen en el sistema jurídico peruano frente a la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario?
- ¿Cuáles fueron los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente 2717-2003, ante la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario?
- ¿Cuáles fueron los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente N° 2717-2003, éstos fueron los mismos para resolver los expedientes N° 216-2010 y N° 1559-2009?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general.

Analizar de qué manera el principio de la fe pública registral cuando es vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano.

1.3.2. Objetivos específicos.

- Identificar las causas de las debilidades que existen en el sistema jurídico peruano frente a la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario.
- Identificar los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente 2717-2003, ante la vulneración de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario.
- Analizar si los criterios empleados por los magistrados al resolver el expediente N° 2717-2003 fueron los mismos para resolver los expedientes N° 216-2010 y N° 1559-2009.

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación teórica

La presente investigación es importante porque aporta al sistema jurídico nacional, el análisis de hechos directamente vinculados al fraude inmobiliario, su consecuente repercusión en la fe pública registral, además presenta las debilidades del sistema jurídico, inconvenientes con el derecho fundamentalmente real, del derecho de propiedad sobre el inmueble inscrito; es importante entender que los alcances de la presente investigación coadyuva a la legislación peruana, además de brindar aportes importantes del caso y se recomienda tomar medidas más drásticas para evitar que el fraude inmobiliario siga vulnerando la fe pública registral.

Se pretende a toda luz identificar, cómo el fraude inmobiliario afecta la fe pública registral, cuáles son las debilidades del sistema jurídico, quienes son los causantes y porque no se ampara al propietario legítimo. “Existen problemáticas del Sistema de Seguridad Jurídica

del Tráfico de Bienes Inmuebles (Notariado, Registro, Poder Judicial) que influyen directamente en el Registro Nacional”. (Ortiz, 2011).

1.4.2. Justificación social

La protección de la propiedad privada es importante debido a que, si bien es cierto el conflicto se origina en puntos concretos, las consecuencias pueden ser colaterales a la sociedad en que se reside, toda vez que la afectación no solo le interesa al legítimo propietario, sino que los miembros de toda una sociedad. Por ello, se necesita sentir la seguridad jurídica sobre sus bienes inmuebles, a través de la Ley debe ser general y su punto como instrumento para ser utilizado en la sociedad propiamente dicha; visto desde la óptica penal, si se incurre en fraude inmobiliario, dicho ilícito es de interés social, ya que es necesario castigar al infractor que viene lesionando derechos particulares con injerencia meramente social.

1.4.3. Justificación metodológica

Para lograr los objetivos, la metodología utilizada es descriptiva, se acude al empleo de técnicas de investigación como las fichas de análisis documental teniendo como unidad de análisis tres expedientes judiciales, y su procesamiento se realiza en una triangulación de la información. Con ello se pretende conocer de qué manera el principio de la fe pública registral es vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano y cuales son las debilidades del sistema judicial.

Capítulo II

Marco teórico

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Tuyumer (2016) en su tesis sobre “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”, para optar el título de abogada en la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo – Perú. El objetivo fue encontrar criterios determinantes, así como la estrategia legal que contribuye a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la posesión, ante los particulares casos de doble venta. Para ello se realizó el análisis del supuesto en el cual el enajenante transfiere un bien inmueble al adquirente quien, para convertirse en un legítimo propietario, ve mellado su derecho como consecuencia de la decisión del aparente vendedor de transferir nuevamente el bien a un tercero generándose así nuevas adquisiciones que al amparo de los artículos 2014 y 2022 del Código Civil pasan a ser propietarios formales.

Concluye que para una adecuada protección es necesaria la incorporación de la posesión como elemento adicional del artículo 2014° del Código Civil, más aún cuando el referido artículo es considerado piedra angular en las contrataciones inmobiliarias.

Asimismo, los efectos que se generen de una doble venta serán contractuales y psicológicos para las partes intervinientes pues mientras los primeros estarán referidos a la validez o no de los contratos celebrados; los segundos, devendrán del perjuicio causado al adquirente desplazado en su adquisición ya que ni para la sociedad ni para el registro importará si se encuentra ostentando o no la posesión sobre el bien en tanto que para el Sistema Registral bastará el trato favorable definitivo para el comprador inscribiente.

Cruzado (2016) en su tesis sobre “La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario”, para optar el título de abogado, en la Universidad Nacional de Trujillo – Perú. El objetivo fue demostrar que no existe justificación jurídica para que la adquisición del tercero de buena fe registral por medio del fraude inmobiliario, extinga la propiedad inmueble al legítimo propietario.

La metodología utilizada fue método inductivo - deductivo, hermenéutico-jurídico, sistemático jurídico, Analítico – sintético; su técnica fue de acopio documental, técnica de fichaje, técnica de la interpretación normativa; el diseño empleado fue la jurisprudencia y legislación nacional y comparada; su población fue la documentación doctrinaria, jurisprudencial y normativa.

La conclusión fue que se debe de preferir al legítimo propietario del bien inmueble, antes que el tercer de buena fe registral, quien adquirió el bien a partir de la suplantación de persona (legítimo propietario) por medio de documentos falsificados.

Que no existe justificación jurídica constitucional, ni teoría del derecho civil que respalde la vigencia del artículo 5° de la ley 30313, “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación”.

2.1.2. Antecedentes Internacionales

Alejo, Campos y Bernarda, (2001) en la tesis sobre “El fraude inmobiliario y su tratamiento jurídico penal”, para optar el título de licenciado en ciencias jurídicas, en la Universidad de El Salvador – San Salvador. El objetivo fue realizar el estudio de los fraudes inmobiliarios, dado que en la sociedad actual, han cobrado una enorme importancia, convirtiéndose en un fenómeno muy común y con grandes repercusiones, para la sociedad en general y muy especialmente para los más desposeídos, que en su legítimo derecho de querer acceder a una vivienda digna, se ven burlados en su buena fe, ya sea por personas naturales o jurídicas valiéndose de artificios o engaños, con el consecuente perjuicio patrimonial ocasionado.

La conclusión abordada fue que las causas de las cuales devienen las defraudaciones inmobiliarias tienen sus fundamentos principalmente en factores sociales, económicos y hasta naturales, los cuales comprende: el déficit habitacional, desempleo crecimiento desmedido de la población, falta de créditos para la vivienda, entre otros, estos ponen en situación de vulnerabilidad a la población que pretende adquirir una vivienda, terrenos para la construcción de las mismas o cualquier tipo de transacción que tenga que ver con el fraude de inmuebles.

En el código Penal vigente existen dos formas de protección al patrimonio inmobiliario de los consumidores; la establecida en el capítulo dedicado a los delitos contra el orden socioeconómico y en los delitos contra el patrimonio, específicamente las modalidades defraudaciones, que son las que se adecuan al objetivo de la investigación.

Céspedes (2011) en la tesis sobre “Estudio del tema de la inexactitud registral de los registros inmobiliarios y su doctrina en el derecho costarricense”, para optar el título de licenciatura en Derecho, en la Universidad de Costa Rica – Costa Rica. El objetivo fue estudiar la doctrina y la normativa referente a la inexactitud registral, nacional y extranjera, a fin de

ordenar y clarificar los conceptos vinculados a la inexactitud registral del Registro Inmobiliario costarricense.

La metodología utilizada fue analizar textos normativos y doctrinarios nacionales y extranjeros, históricos y actuales referentes al tema. La técnica de investigación que se ha seguido es básicamente el análisis normativo y doctrinario, por lo que, el marco metodológico consiste en una investigación explicativa y descriptiva comparativa.

La conclusión final fue que la inexactitud de la publicidad registral es referente a cualquier falta de concordancia, grande o pequeña, que existe entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario.

Jimenez & Huch (2011) en la tesis sobre “Protección de la propiedad inmueble en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad”, para optar el título de licenciados en Derecho, en la Universidad de Costa Rica – Costa Rica. El objetivo fue desarrollar un proceso de investigación y análisis de la situación existente en Costa Rica en torno a los mecanismos para la protección de la propiedad inmueble en su dimensión registral. Durante este proceso, se analizó por un lado las distintas publicaciones que permiten presentar un marco general de la cuestión: la existencia de un auge en la cantidad de fraudes con propiedades en Costa Rica, así como la situación particular del fraude con propiedades desde la óptica de las distintas instituciones involucradas.

Se estudió la posibilidad de plantear una solución eficiente que permita frenar la incidencia de este tipo de delitos en Costa Rica, utilizando elementos meramente tecnológicos, tal cual es la implementación de un mecanismo virtual para la protección de la propiedad inmueble.

El propósito primordial de dicha investigación es establecer y determinar un mecanismo que cumpla y satisfaga las necesidades de protección de bienes inmuebles en el país, con la

meta de evitar o reducir la incidencia del fraude inmobiliario, partiendo del sistema registral que ha adoptado la nación. Para lograrlo se analizó, cada uno de los factores que propician este tipo de situaciones en Costa Rica, así como los mecanismos utilizados para lograr el objetivo, su efectividad y disponibilidad en el territorio nacional.

La Conclusión fue que existen muchos vacíos jurídicos en cuanto a la comunicación y dinámica necesarias entre el Estado, sus instituciones y los ciudadanos. Debido a esto, se concluye que se deben establecer nuevos canales y restaurar los existentes que permitan una más efectiva comunicación e intercambio de información entre estos agentes. Igualmente, se vuelve necesario implementar nuevas vías (además de las planteadas) para su óptimo avance, con el propósito de informar constantemente a los usuarios y titulares de propiedades inscritas en el Registro Público, acerca de los peligros, soluciones y propuestas, creados alrededor del tema de fraude inmobiliario.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. La propiedad.

La definición de la propiedad ha variado con el transcurso del tiempo, debido a varios factores como económicos, sociales, políticos que han venido suscitándose en estos últimos años, Ochoa (2008) define que,

La propiedad confiere u otorga al dueño de una cosa un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de una manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales y exclusiva. Este derecho de dominium no es sino el conjunto de todos los derechos reales que pueden existir sobre una cosa, por lo cual la noción general de propiedad está vinculada, en cuanto a derecho subjetivo que es, a la distinción entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito. (p. 117).

Asimismo, este mismo autor indica que,

La propiedad en si mismo es perpetuo e irrevocable, a menos que sea transferido a termino o condición, por lo que, la propiedad significa el derecho de usar, gozar, disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la ley. (Ochoa, 2008, p. 118).

La propiedad implica estudiar una de las instituciones más importantes de los derechos reales, además de encontrarse dentro de los derechos humanos de segunda generación - Derechos Económicos, sociales y culturales, así también el Convenio N° 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales (1989) que describe al derecho de propiedad como un derecho humano. Y a nivel nacional tiene protección constitucional, a razón de que el numeral 16 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú lo describe dentro de los derechos fundamentales. Asimismo, el Código Civil de 1984 en su artículo 923° prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

La Propiedad es un derecho irrevocable, con lo cual se alude a que el sistema jurídico le otorga un manto de protección o de especial asegurameinto frente a las intromisiones extrañas. Las infracciones a la inmunidad de la propiedad se presentan fundamentalmente, por tres fuentes, según Gonzales (2017) son las siguientes:

- a. Extinciones arbitrarias impuestas por el legislador o actuadas por la administración pública (expropiaciones de hecho, confiscaciones, reversiones arbitrarias, etc)
- b. Interferencias ilegítimas realizadas por una causa extraña, esto es, por errores de la adminstración que en algunos casos consuman despojos en contra del propietario por obra de una exagerada interpretacion judicial o

administrativa. Es el caso de las “adquisiciones a *non domino* que se pretenden consumir sin que el propietario original tenga culpa alguna de la pérdida, o que esta le pueda ser imputable de alguna manera.

- c. Interferencias ilegítimas producidas por el solo querer de un tercero, ajeno al propietario, como ocurre con las falsificaciones, en la que la única voluntad (lícita) es la del falsario; en el caso de las adquisiciones a *non domino* que no tengan sustento legal.

Hay que rechazar en forma enérgica que un legítimo propietario pierda lo suyo por obra y gracia de un grupo de delincuentes, por el simple hecho de que el inmueble pasa a terceros o quintos de buena fe. (pp. 179-181).

Por lo tanto, se resalta que la propiedad es uno de los institutos jurídicos más importantes de los derechos reales. El concepto de propiedad para el Código Civil de 1984, lo define como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Igualmente, en el caso peruano la propiedad se caracteriza por ser *erga omnes*, pues la acción reivindicatoria se puede ejercer contra todas las personas que tengan el ánimo de vulnerar el derecho de propiedad.

2.2.1.1. Propiedad y Bien Común.

Gunther (2018) señala que

La propiedad se justifica, no solo para tutelar la libertad personal en el ámbito económico, sino también por los efectos benéficos que se produce en la sociedad, por tal motivo defiende los valores individuales, como el disfrute propio o la eficiencia económica, pero también los sociales, como la generación de riqueza, la promoción del trabajo y es el esfuerzo, la mejora tecnológica, en buena cuenta la propiedad es el medio para lograr la satisfacción de los intereses

individuales, y, en la misma medida, del bien común, que comprende una serie de bienes colectivos protegidos constitucionalmente: medio ambiente, urbanismo, tierra, vivienda, cultura, salud, educación entre otros. (p. 80).

Este mismo autor define al bien común como, “El conjunto de intereses colectivos o generales que la sociedad considera relevantes para su organización, seguridad y desarrollo”. (Gonzales, 2018, p. 81).

Asimismo, el ordenamiento jurídico exige que el disfrute individual y el bienestar social sean coordinados para aspirar a la realización de la persona y del grupo, pues el hombre solo se desarrolla en coexistencia social, por lo que, el bien común constituye el límite de las facultades del propietario, al mismo tiempo se eleva como fundamento de la propiedad.

2.2.1.2. Propiedad privada.

La propiedad privada se basa en la idea de disfrute individual, exclusivo y excluyente, al que se admite su coexistencia con el bien común.

Se puede resumir en:

Propiedad privada = derecho individual + función social (tal como señala el artículo 70° de la Constitución política del Perú), ya que lo que busca la propiedad privada es generar alguna rentabilidad para el propietario y esta sea protegida por la cláusula de la inviolabilidad, cuyo fin es asegurar la posición jurídica del propietario, el esfuerzo propio y la libertad patrimonial.

2.2.1.2.1. Contenido de la propiedad.

El derecho de propiedad otorga diferentes prerrogativas y facultades, que se agrupan en las siguientes:

- Disfrute en sentido amplio, o libertad para ejercer actos materiales de uso o disfrute de la cosa misma.
- Disposición, o poder para transmitir o modificar total o parcialmente el Derecho.
- Tutela o protección que comprende el conjunto de mecanismos de protección que permiten rechazar las interferencias del Estado o de tercero, sea para reconocer el derecho, sea para remover los obstáculos para su pleno ejercicio.

2.2.1.3. Mecanismos de protección e inmunidad de la propiedad.

La propiedad es una posición jurídica garantizada o inmune respaldado por el artículo 70° de la constitución política del Perú, lo cual significa que el sistema jurídico prevé el reconocimiento del derecho y los mecanismos de protección del mismo, lo cual significa que a las interferencias o restricciones ilegítimas expropiaciones, o interferencias de terceros. Pero no solo basta el reconocimiento de la propiedad si es que el sistema es perforado fácilmente por acción de extraños, o errores del sistema, sin la voluntad del titular propietario. Por lo que, la propiedad permite contar con un “escudo” o manto de inmunidad que logra revertir las afecciones del derecho.

Gonzales (2018),

Las acciones de defensa de la propiedad pueden ser “de condena” o de “mera declaración”. Por la primera, el propietario consigue restablecer el ejercicio de su derecho mediante la recuperación material de la cosa, como ocurre con la reivindicatoria. En cambio, por la segunda, el titular se procura una sentencia que solo reconoce su derecho frente al tercero que cuenta con otro título que lo amenaza, como ocurre con la acción declaratoria de dominio. La acción de condena es pertinente cuando el propietario no tiene la posesión, por lo que es necesario reponerlo en tal condición mediante la entrega forzosa, mientras la acción

declarativa procede cuando el propietario también es poseedor, por lo cual le basta la sentencia de reconocimiento. El ejercicio de cualquiera de las acciones en defensa de la propiedad, esta se convierte en una posición jurídica “inmune”, o “inviolable” (art. 70° de la Constitución Política del Perú). (p. 105).

Ahora debemos dejar en claro que la inmunidad de la propiedad no significa invulnerabilidad, ya que si bien la inmunidad es el conjunto de mecanismos que protegen al propietario frente a las intrusiones de terceros o del propio estado, o que le permiten el reconocimiento del derecho y el reestablecimiento de su ejercicio, lo cual no significa “invulnerabilidad”, pues el sistema jurídico reconoce diversas figuras jurídicas que implican la pérdida de la propiedad sin la voluntad explícita del titular, tales como el abandono por vacuidad posesoria, la pérdida de dominio, la expropiación u otros medios surgidos de la ley, que tengan amparo en la norma fundamental del sistema jurídico.

Lo cual significa que los propietarios pueden verse afectados por expropiación, que es un acto forzoso donde la autoridad, efectúa actos de utilidad pública pero con la debida indemnización o justiprecio, por ejemplo, apertura de carreteras, o vías públicas.

También los propietarios pueden verse afectados legítimamente por la acción de los acreedores, sin la voluntad del titular, pero ello fundamentado en la responsabilidad patrimonial del deudor. (Gonzales, 2018, pág. 16)

2.2.1.4. Transferencia de la propiedad.

Mendoza (2014) señala que:

La transferencia de la propiedad, ya sea por enajenación, permuta, donación, ejecución forzada; son ejemplos de los diversos supuestos de la transferencia de su propietario o titular. La transferencia de bienes inmuebles, ya sea por enajenación, permuta, donación, ejecución forzada, entre otras; son ejemplos de

los diversos supuestos de la transferencia de titularidades, las cuales pueden ser estudiadas tanto como un fenómeno jurídico, económico, sociológico, político, entre otros. (p. 238).

Los supuestos de circulación de la riqueza se pueden encontrar en diversas formas de adquisición como: Gratuita, onerosa, mortis causa, intervivos, etc.

Estas transacciones descritas pueden configurarse como un supuesto de hecho simple o complejo o dividido en fases. (p. 241).

2.2.1.4.1. Sobre su configuración.

Si bien, se ha mencionado los tipos de transferencia, corresponde ahora explicar cómo se configura el mismo a partir de 3 requisitos: La titularidad, la legitimación y el poder de disposición.

Primero: La Titularidad, es la pertenencia subjetiva del derecho de propiedad a los titulares del dominio, la cual le otorga exclusividad y es oponible erga omnes.

Segundo: La Legitimación, es la competencia para alcanzar o soportar los efectos jurídicos de la reglamentación de intereses a que se ha aspirado, la cual resulta de una específica posición del sujeto respecto al interés que se trata de regular. Esta legitimación puede ser voluntaria, legal y judicial,

Tercero: El poder de disposición es el vínculo entre el sujeto objeto de relación jurídica – patrimonio-derecho al que se le denomina poder de disposición de la relación jurídica que existe entre quien dispone y el patrimonio de que dispone. El mismo resulta ser una manifestación de la autonomía privada, esta radica en una norma autorizante, la cual es validez de los negocios jurídicos que se celebran. (Mendoza Del Maestro, 2014, p. 243)

Chiovenda citado por Mendoza (2014), precisa que el poder de disposición se encuentra en la capacidad para obrar, por lo que el enajenante de un derecho no transfiere el poder de

disposición, este permanece en él. El adquirente ejercerá sobre el bien su propio poder de disposición (p. 244).

2.2.1.4.2. *La adquisición a Non Domino*

La adquisición a non domino puede entenderse como aquel acto de atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe. (Mendoza, 2014, p. 255).

Por otro lado, debemos tener en claro que la adquisición a non domino son aquellos en los cuales a pesar de que el transferente no es el titular, el comprador adquiere válida y eficazmente.

a. La apariencia jurídica

En la actualidad existe la necesidad de conferir seguridad a las transacciones, la apariencia contiene una necesidad jurídica – económico social, la cual trata de conjugar los ideales de certeza y seguridad, siendo para algunos, un mecanismo de protección que garantiza la existencia, validez y eficacia de las transacciones en las cuales existe exteriorización de una situación distinta a la realidad, es decir aparece irreal como real (Mendoza, 2014, p. 256).

Supuestos de la figura materia de análisis pueden recaer en la posesión como exteriorización de la propiedad, los instrumentos cambiales, los derechos que se derivan de los instrumentos que otorgan fe pública, el heredero aparente, el acreedor aparente.

En otras palabras, la apariencia es aquella situación de hecho que se manifiesta como cierta o verdadera una situación jurídica inexistente, y que por causa de error excusable de quien de buena fe confía en dicha situación, genera un nuevo derecho a costa de la propia realidad (Mendoza, 2014, p. 256).

En conclusión las adquisiciones requieren ser a título oneroso, si se esta sacrificando la titularidad del verdadero propietario de forma excepcional para tutelar al tercero de buena fe

del adquirente, esta ni puede ser a título gratuito dado que se estaría subordinando el interés del verdadero dominio, si que el adquirente haya realizado sacrificio alguno por su adquisición (Mendoza, 2014, p. 258).

Finalmente la tradición traslativa de dominio debe ser efectuada por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y ser recibida por quien sea capaz de recibir, lo cual este es en teoría porque no siempre se lleva a cabo de esa manera.

2.2.2. Derecho registral inmobiliario.

Messineo citado por Gonzales (2017), señala que

El Derecho registral inmobiliario es el conjunto de principios, normas e instituciones que regulan y efectivizan el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad de los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, con la finalidad de otorgar certeza a las relaciones jurídicas. En efecto, la ausencia de sistemas publicitarios exigía que los particulares recurriesen a pruebas subjetivas o de vaga consistencia, lo que generaba inseguridad de las adquisiciones. (p. 33).

Asimismo, se puede describir otras definiciones del Derecho Inmobiliario.

- a. Sanz citado por Gonzales (2017), lo definen como un conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, de los derechos reales sobre fincas, y las garantías de ciertos derechos de crédito a través del Registro de la Propiedad (p. 33).
- b. Amorós citado por Gonzales Barrón (2017), define que el Derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad (p. 34).

2.2.2.1. Fundamentos.

El registro se constituye sobre la base de una idea-fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídico, es decir, el sistema jurídico reconoce que hay un interés general para que determinados hechos sean conocibles por cualquier tercero. En contraposición a ello, existen determinados intereses que expresan una exigencia de tutela al secreto o a la reserva. (Gonzales, 2017, p. 34).

Para entablar una relación jurídica válida se requiere, por lo menos, una relativa certeza sobre los presupuestos que hagan eficaz la transmisión: si se compra, por ejemplo, se necesita saber que el vendedor es el dueño y las cargas que pesan sobre el inmueble. El Estado busca satisfacer esa necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica. Por lo que, la razón de la legislación se encuentra detrás de la publicidad de los derechos de los inmuebles se halla en impedir las transferencias o cargas ocultas que afecten a terceros adquirentes, lo cual paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (Gonzales, 2017, pp. 34-35).

Se pretende con el registro otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, con ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas, pues para relacionarse en el tráfico se requiere información y confianza en dicha información que es esencial para poder llegar al presupuesto de las relaciones jurídicas.

2.2.2.2. Elementos del registro de bien inmueble.

El Registro confiere publicidad a los títulos que constituyen situaciones jurídico-reales, lo cual comprende 3 elementos que detalla Gonzales (2017):

- a. El titular registral: es el sujeto que aparece en el registro como portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- b. La materia inscribible, que se refiere a los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación a la propiedad inmueble.
- c. El predio, es la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.

Por lo tanto, el “registro pretende dar una información relevante, información resumida y necesaria, y sobre todo que es de fácil acceso a los terceros, quienes podrán tener conocimiento del historial jurídico de un predio, evitando recargar el contenido del Registro con información innecesaria”. (p. 35).

2.2.2.3. Sistema registral.

De Cossio y Corral citados por Gonzales (2017), señalan que

El sistema registral es el conjunto armónico de principios que aspira producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los inmuebles y a la constitución de las relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario. (p. 39).

2.2.2.4. Principios Base.

Los principios registrales son los criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conservación e intercambio de derechos patrimoniales, en los que utiliza como base la inscripción en el registro.

“Los principios registrales son reglas técnicas para el adecuado funcionamiento de la publicidad y sus efectos, pero no puede convertirse en dogma de fe”. (Gonzales, 2017, p. 40).

2.2.2.4.1. *Clases.*

Los principios registrales pueden ser dos según Gonzales (2017):

- a. Sustantiva, que resuelven los conflictos entre derechos, sobre la base de la publicidad.
- b. Los principios sustantivos son la inscripción declarativa, la fe pública registral y la prioridad, mientras la legitimación no ingresa propiamente en esta categoría, pues se trata de una presunción que no atribuye derechos, sino que simplemente facilita la prueba mediante la técnica de presunción.
- c. Formales, que constituyen, presupuestos o requisitos para el logro de la inscripción, entiéndase que este como actividades propias del registrador.

2.2.2.4.2. *Principios Formales*

Los principios formales según Gonzales (2017) vienen a ser:

El primer principio formal es el de titulación pública (artículo 2010° del CC), cuya principal característica es que da fe del acto jurídico o contrato en él contenido; segundo es el principio de tracto sucesivo, por el cual las inscripciones de derechos sobre bienes solo pueden extenderse si es que previamente se inscribe el derecho del transmitente, con lo cual se justifica al adquirente y sucesivamente (artículo 2015 del CC.), el cuarto es el principio formal es el de calificación, que es un función atribuida a los registradores con el objetivo que comprueben la legalidad de algunos aspectos del título inscribible (artículo 2011° del CC.); el cuarto principio es el de orden de las inscripciones, por el cual el registrador extiende las inscripciones por criterio estrictamente cronológico, esto es, del más antiguo al más reciente, cuya

finalidad es resguardar las preferencias de los derechos por razón temporal, lo que no solo ocurre con la prioridad registral. (p. 42).

2.2.3. Principio de Fe Pública Registral

2.2.3.1. Antecedentes en el Derecho Peruano.

Lama citado por Túyume, (2016), señalan

Que en nuestro ordenamiento jurídico tratándose de bienes inmuebles, que quiere decir que si la propiedad se adquirió por título oneroso y se inscribe en los Registros Públicos, el titular se encuentra protegido frente a terceros cuyo derecho no se encuentra inscrito; su derecho sobrevivirá si el titular actuó bajo la regla de la buena fe he hizo la inscripción, dicho supuesto esta aplicado bajo la regla del artículo 2014° del Código Civil, siendo ello así la coexistencia entre la transmisión consensual y la regla prevista en el artículo antes señalado, coloca en grave riesgo la propiedad no inscrita cuyos titulares puedes ver burlado su derecho por quienes adquieren el mismo bien, de quien en el registro aparece con facultad para transmitir el derecho de forma eficaz. (p. 69).

En el Perú el antecedente de este principio lo encontramos en el segundo párrafo del artículo 90 del Reglamento Orgánico de la Ley de 1888 que creó el Registro de la Propiedad Inmueble, en el que se estableció los siguiente: “Los contratos o actos que se ejecuten por persona que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante , en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.” (Delgado, 2009, p. 278).

El Código Civil de 1936ne su artículo 1052, estableció que los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello,

una vez inscritos, no se invalidaran en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

2.2.3.2. *Fundamentos del Principio de Fe Pública Registral.*

En el Código Civil existe el sistema que regula la transferencia de la propiedad y el sistema registral busca proteger de una manera más efectiva a quienes registran los derechos que adquieren.

Al primero suele denominársele como Derecho Común y está constituido por las normas contenidas en los distintos libros que conforman el Código Civil, con excepción del Libro IX, como es el caso de las normas que regulan los requisitos de validez de los actos jurídicos y las normas que regulan la transferencia de la propiedad. Al segundo se le conoce como Derecho Registral y sus normas las encontramos principalmente en el Libro de Registros Públicos, Código Civil, así como también en la Ley N° 26366 y los Reglamentos aprobados por la Sunarp. Ambos sistemas se complementan y por ello es preciso interpretarlos en forma sistemática. (Delgado, 2009, p. 278).

Es una regla del derecho común que los actos jurídicos que adolecen de ineficacia estructural no llegan a producir efectos jurídicos. Es así que un contrato de compra venta que adolezca de causales de nulidad no surtirá efecto jurídico de transferir la propiedad al comprador.

Sin embargo, cuando se trata de derechos inscritos el panorama es distinto, por cuanto entran a regir normas del Derecho Registral que constituyen una excepción al efecto civil de arrastre de nulidades. El Derecho Registral neutraliza los efectos de la nulidad de título el

Derecho del transferente, protegiendo al adquirente que reúna los requisitos exigidos por el artículo 2014 del código Civil.

La razón por la que el sistema prefiere proteger al tercero registral sacrificando al verdadero propietario del bien, encuentra su fundamento en la seguridad del tráfico inmobiliario o seguridad dinámica.

2.2.3.3. Definición de Fe Pública Registral.

Todo sistema registral tiene como objetivo central garantizar el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos y la plena eficacia de las transferencias patrimoniales, mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición.

Como dice Díez –Picazo, citado por Avendaño, Del Riso y Sotil, (2012).

Publicidad no es en rigor otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el Derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por el comunicado, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo. (p. 189).

En este orden de ideas, se debe señalar que la publicidad registral debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por esta razón, uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho. Esto es lo que se conoce como el principio de Fe Pública Registral.

En el Perú se ha recogido expresamente este principio en el artículo 2014° del código civil, que señala lo siguiente,

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 o resuelva el del otorgante por virtud de causa que no consten en el registro público. (Avendaño & Del Risco, 2012, p. 190).

Como se puede evidenciar el registro, cumple una función complementaria a la conservación y protección de los derechos patrimoniales, a través de la creación de una apariencia que sustenta la confianza de los propietarios y de los terceros.

La adquisición de derechos por contrato presume que le vendedor es propietario del bien, pues solo de esta manera podrá manifestarse eficazmente el derecho a favor del comprador.

También se requiere los contratos de transferencia que sean válidos, pues en caso contrario, el acto sería nulo o viciado y nada se transmite.

El riesgo de inseguridad se presenta cuando el negocio jurídico inscrito es nulo, pero supuesto, pero el supuesto adquirente ya celebró un acto de transferencia a favor de un tercero, que, por supuesto desconoce la nulidad, en otras palabras, el acto jurídico es declarado nulo, ninguna transferencia produce sus efectos.

La fe pública registral, es una modalidad de adquisición a non domino, prevista por el legislador para efecto de proteger la legítima confianza en la apariencia; por cuya virtud, el tercero mantiene su adquisición, aunque el vendedor no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad rescisión o resolución del propio título.

2.2.3.4. *Fundamento dogmático y valorativo.*

Según Gonzales, (2017),

La Fe Pública Registral, desde la perspectiva de los dogmáticos, se explica por valoraciones economicistas, tales como la seguridad del tráfico, la protección de los inversores, o la necesidad de brindar información al mercado mediante sistemas formales que permiten operaciones rápidas entre personas que no se conocen.

Una doctrina reciente en el país ha intentado corregir los excesos del principio de Fe Pública Registral, pero si bien acierta inicialmente con sustentar la opinión en argumentos de orden ético-jurídico, sin embargo, no logra perfeccionar y delinear su fundamento, pues termina entreteniéndose en cuestiones dogmáticas. (p. 126).

En la actualidad se revela con frecuencia los siguientes casos que lo graficamos para mejor entendimiento:

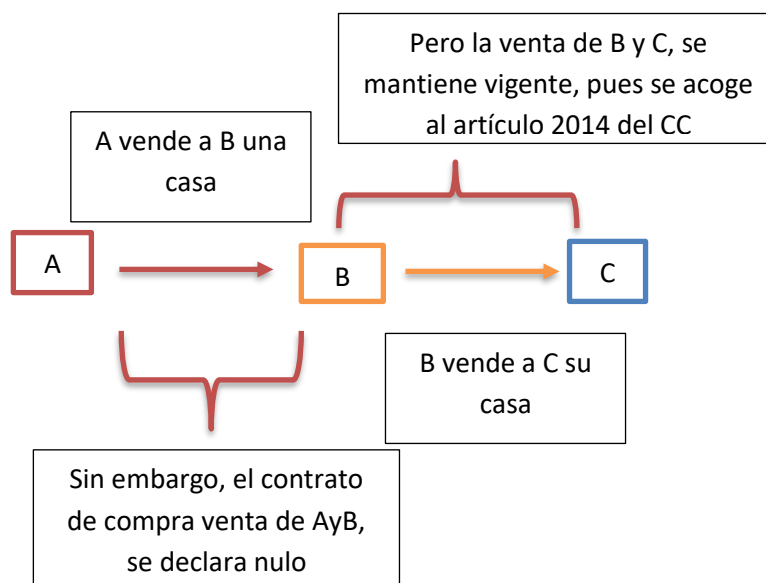


Figura 1. Ejemplo de transacción mobiliaria. Tomado de (Gonzales, 2017, p. 124).

Del gráfico descrito, se evidencia que el derecho del transferente a favor de tercero subsiste, pese que el enajenante no es el propietario. Cabe preguntarnos si las normas de adquisición a non domino, o protección de la apariencia, son compatibles con la Constitución (artículo 70°) pues

Todas ellas terminan despojando al verdadero titular del derecho, lo que solo puede justificarse excepcionalmente cuando la defensa del propietario (derecho fundamental) se encuentra sujeto a expresos límites constitucionales como la buena fe y el abuso del derecho, y por mérito de la conciliación de intereses, en cierto casos se protege la apariencia. (Gonzales, 2017, p. 127).

La Constitución Política protege la propiedad ya adquirida, así como la libertad contractual como mecanismo para que los bienes circulen en el tráfico; por tanto, no puede aceptarse que un propietario pueda ser despojado o “expropiado” de manera impune cuando no existe un valor fundamental que justifique esa solución extraordinaria por la que un titular sea privado del derecho en contra de su voluntad. Aquí se encuentra en juego la racionalidad misma del sistema patrimonial basado en intercambio voluntarios y en el reconocimiento de la posesión. En este ámbito no es posible oponer el interés de la colectividad que favorezca al tercer adquirente, enfrentado al del propietario individual, pues también existe un interés de la colectividad en la conservación de la propiedad en manos de su titular.

2.2.3.5. *Requisitos de la Fe Pública Registral.*

El artículo 2014° del CC, establece los requisitos necesarios de la protección del tercero adquirente de la Fe Pública Registral.

- a. Presupuesto: la existencia de tercero.
- b. Elemento esencial. Título válido.
- c. Elemento de tráfico: Título oneroso.

- d. Elemento de legitimidad: confianza en el registro.
- e. Elemento subjetivo: buena fe.
- f. Elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia.
- g. Elemento de legitimidad concreta: inscripción del propio título.

El conflicto de intereses que se produce entre un propietario que es despojado por efecto de la nulidad y el adquirente sucesivo que actúa de buena fe (tercero), trata de resolverse mediante una decisión razonable que puede ser aceptada por el cuerpo social, ahora bien, desarrollaremos cada uno de los requisitos de la fe pública registral. (Gonzales, 2017, p. 129).

- a. Presupuesto: la existencia de tercero:

“El tercero es sustancial, y no formal, es decir debe tratarse de una persona distinta a cualquiera de las que celebró el negocio nulo”. (Gonzales, 2017, p. 131).

- b. Elemento de esencial: Título válido

El acto jurídico celebrado por el tercero debe ser válido, por cuanto el registro purifica la ausencia de poder de disposición del contrato antecedente, pero no sana las causales de nulidad o invalidez del acto propio del tercero, por tanto si el acto es declarado nulo, entonces la fe pública registral no puede actuarse, pues el tercero está afectado por un título nulo; y siendo así, no es posible dispensar protección alguna, pues la invalidez no se convalida, por los fundamentos expuestos en el acápite precedente. (Gonzales, 2017, p. 133).

- c. Elemento de tráfico: título oneroso

El principio de la fe pública registral actúa como mecanismo de protección de los llamados “negocios de tráfico”, esto es, los que celebran dos partes con carácter oneroso, es decir ambas hacen un sacrificio patrimonial para obtener una ventaja de ese mismo tipo. (Gonzales, 2017, p. 133).

d. Elemento de Seguridad: confianza en el registro

El adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza, o por lo menos, que otorgue la fundada verosimilitud que el transmitente es propietario del bien. Por ello, se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base descansa dicho negocio sucesivo. (Gonzales, 2017, p. 135).

e. Elemento subjetivo: buena fe del adquirente

El registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles; por tanto, crea una apariencia destinada asegurar el tráfico sobre inmuebles, y de esa forma tutelar a los adquirentes de buena fe, dentro de un contexto de justicia material. Ahí está su destino y también el límite intrínseco de su protección. Para sacrificar el derecho válido del verdadero propietario en beneficio del tercero, que en principio carecería de preferencia, parece necesario exigir, entre otros requisitos, que dicho beneficio sea persona honesta, no fraudulenta ni aprovechada. El conflicto de intereses se presenta de la siguiente manera: el propietario es afectado por la nulidad del título en el que supuestamente había transmitido; mientras que un tercero se sustenta en ese título viciado para producir una sucesiva adquisición.

Por lo tanto, se trata de una lucha entre el propietario original, que busca recuperar el bien, y el tercero, que pretende asegurar la adquisición. (Gonzales, 2017, p. 139).

f. Elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia.

2.2.3.6. *Fe Pública Registral vs Derecho de Propiedad.*

Habiéndose abarcado diversos temas vinculados al derecho de propiedad y la fe pública registral, es preciso abarcar el problema a partir de un primer análisis desde nuestra doctrina nacional, al que el maestro Gonzales citado por Escajadillo (2017), “critica la protección de la fe pública registral para el fraude inmobiliario a partir de los siguientes argumentos”:

- a. Solo se adquiere la propiedad por medio de un título legítimo reconociendo dentro de ellos a la compra, la herencia o la posesión.
- b. Solo se adquiere la propiedad por hechos y no lo no –hechos (nada), esto consecuencia de lo anterior, y señala que es un imposible lógico que la causa de la propiedad sea un no-hecho como lo es un título falso.
- c. La Fe Pública Registral es una aplicación excepcional.
- d. La Fe Pública Registral no ampara las falsificaciones ya que el derecho de propiedad es inviolable.
- e. La calificación registral ni la inscripción pueden modificar la realidad.

“En todo el trabajo de investigación se puede evidenciar que no existe consenso sobre qué debemos proteger, si bien debe primar la protección del derecho del tercero registral perjudicado”. (Gonzales citado por Escajadillo, 2017, p. 26).

2.2.3.7. *Principio de fe Pública Registral luego de la Ley N° 30313.*

El Artículo 5 de la Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificación de los artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049” establece,

Entre una de sus más cuestionables modificaciones, que el tercero de buena fe queda protegido frente a las falsificaciones o suplantaciones que afectan los títulos previos, lo que es concordante con la nueva redacción del artículo 2014 del Código Civil, por cuya virtud, el tercero no es perjudicado aunque se haya cancelado administrativamente, por falsedad o suplantación, la inscripción del título anterior. (Gonzales, 2017, p. 174).

La formación de dicha ley, como es notorio responde al problema de la falsificación de documentos y la suplantación de identidades, introduciendo distintas modificaciones en el sistema registral-notarial peruano.

La primera de ellas, constituye una excepción a la regla general contenida en el artículo 1° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y es que el procedimiento registral al ser de naturaleza no contenciosa no admita oposición al trámite, con la actual modificación se establecen supuestos de legitimación restringida para plantear la oposición, siendo los notarios, jueces, funcionarios públicos, cónsules y presidentes de tribunales arbitrales los únicos legitimados para ello.

La segunda alusión a la competencia del jefe zonal para resolver las solicitudes de cancelación formuladas por los supuestos legitimados ya mencionados. Lo que ni constituye una declaración de invalidez del negocio causal, sino que, por dicha declaración cesan los efectos erga omnes que este producía como consecuencia de su acceso al registro.

Tanto la oposición como la cancelación giran en torno a dos supuestos:

1. La suplantación de identidad de los otorgantes: Dada la naturaleza inter partes, este puede ser comunicado mediante una declaración del notario o el cónsul.
2. La falsificación del título formal: Este es susceptible de ser comunicado por las autoridades antes mencionadas.

En el siguiente cuadro detallaré los proyectos de Ley sobre el tema de la fe pública registral y la falsificación de documentos no han dado solución al problema.

Tabla 2:

Proyectos de Ley sobre la fe pública registral

Proyecto de Ley	Detalle
Ley N° 3365-2013-CR, que modifica el artículo 2014° del Código Civil	“La buena fe del tercero se presume, siempre y cuando el propietario originario o el precedente transferente sean notificados previamente al acto traslativo de dominio, por este o por el tercero mediante carta notarial de fecha cierta ”
Sobre este proyecto de Ley, como justificación a semejante propuesta, se argumenta sobre la buena fe del tercero adquirente que no permite tener control previo frente a la eventual consumación de un acto ilícito.	
Ley N° 3848-2014-CR, cuya propuesta es sobre el artículo 2014° del Código Civil	“El tercero de buena fe no contará con la protección del registro en los casos en que adquiera un bien dentro de los tres meses de adquirido este por su transferente, hasta los seis meses siguientes de realizada la inscripción
Este proyecto de Ley, tampoco promueve una solución al problema que aqueja al sistema peruano.	
Ley N° 3029-2013-CR	“No resulta aplicable la presunción de buena fe, si se ha transferido un inmueble en dos oportunidades o más en un periodo menor de 1 año.”
De igual modo, este proyecto de Ley no ha sido aprobado y tampoco brinda una solución a la casuística.	
Ley N° 3350-2013-CR, pretendió añadir un último párrafo al artículo 2014° del Código Civil.	“No se puede invocar la buena fe a que se refiere al párrafo precedente si los actuados de disposición previos se realizaron sin que el registrador notifique en la dirección del bien materia de disposición, a la persona que en el registro aparece con facultades para otorgar el derecho y adicionalmente en una segunda dirección que obligatoriamente el titular del derecho comunica, la que puede ser electrónica. Las notificaciones no surten efectos si vencidos siete días útiles de efectuadas, el notificado o su apoderado no formula oposición.”
Proyectos que no brinda una solución satisfactoria para poder acabar con el problema que aqueja al sistema peruano.	

La Fe Pública Registral, si bien es usado como mecanismo de protección de derechos que está vinculado a la realidad extra registral, debe de analizarse con pinza pues una mala aplicación puede conllevar a que se use el registro para la apropiación de bienes amparándose justamente en la Fe Pública Registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el registro público y que en virtud de esa confianza la situación aparential que en el registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extra registral y constituye para ellos la única situación jurídicamente existente. (Túyume, 2016, p. 55).

2.2.3.8. *Conflicto propietario/tercero en el caso de falsificaciones.*

Gonzales (2017) “indica que la hipótesis en este caso es la siguiente: “la venta entre A y B es falsificada, pero se inscribe; luego B vende a C, que ignora el entuerto anterior, por lo que actúa de buena fe. El conflicto se plantea en los siguientes términos: ¿se protege al tercero C? o, ¿la víctima A mantiene su derecho?” (p. 177).

El artículo 2014 del Código Civil podría prestarse a interpretaciones, pero el artículo 5 de la Ley N° 30313, establece que “el tercero de buena fe queda protegido frente a las falsificaciones o suplantaciones que afectan los títulos previos, lo que es concordante con la nueva redacción del artículo 2014 del CC., por cuya virtud el tercero no es perjudicado, aunque se haya cancelado administrativamente la inscripción anterior por falsedad o suplantación”. (Gonzales, 2017, p. 177).

2.2.3.9. *La Constitución protege al propietario.*

El sistema jurídico reconoce el poder de los individuos para crear relaciones jurídicas sobre la base de su voluntad, siempre en concordancia con el bien común artículo 2, inciso 14 de la Constitución política del Perú, que reconoce la libertad de contratación, ‘pero con sujeción a los fines lícitos. Pero esa voluntad solo puede protegerse cuando sea real, es decir, se haya producido en el mundo fenoménico; y, además, esa voluntad real debe ser sana (sin vicios),

seria (para formar vínculo jurídico) y libre (exenta de amenazas, violencia y con el suficiente consentimiento informado). Por tanto, “es imposible que el Derecho preste tutela a una voluntad inexistente, a la suplantación de la persona o a una burda falsificación, pues ello significa invadir la esfera de libertad del ser humano, entrometerse en su personalidad; abusar de su ser; ponerse una máscara ajena”. (Gonzales, 2017, p. 177).

Una suplantación o falsificación no puede “fabricar” la voluntad de una persona. El sistema constitucional, inspirado fundamentalmente en valores (ético-jurídicos incondicionados), no puede tolerar que la voluntad inexistente, creada por falsarios, termine obligando y vinculando a la persona que nunca la declaró, que nunca comunicó ese querer. Nótese la absoluta arbitrariedad y la máxima dosis de injusticia que se produce si validamos la injerencia de un falsificador en la voluntad de otro; y que este otro deba aceptar que se trata de su voluntad. (Gonzales, 2017, p. 178).

Finalmente el régimen general de invalidez del Código Civil sirve para atacar tales vicios, por lo que se sustenta en principios constitucionales, en la protección del sujeto, pues se fundan en el principio fundamental de libertad individual y autonomía privada.

El Tribunal Constitucional peruano, en el expediente N° 00043-2007-AA/TC, en fojas 6, señala con claridad que el contenido de la propiedad comprende necesariamente la protección del derecho contra las interferencias externas, a lo que denomina “garantía de indemnidad”; por tanto, las falsificaciones no pueden generar derechos, ni siquiera a favor de los terceros de buena fe.

Otra sentencia del Tribunal Constitucional, en el expediente N° 022-2007-AA/TC, en fojas 5, apunta hacia el mismo criterio, esto es, la imposibilidad que actos extraños o anómalos

extraigan la propiedad del ámbito de su titular, por lo que podemos concluir que la falsificación no tiene amparo constitucional.

2.2.3.10. *Fe registral reconducido a límites estrictos.*

Gonzales (2017), indica que

La falsificación de títulos, aun cuando estén inscritos, no genera protección al tercero de buena fe, ni al cuarto, ni al quinto, por efecto de la inmunidad de la que goza el propietario, según el artículo 70 de la Constitución política. Este es el fundamento jurídico. Pero también hay sustento de razonabilidad: si el propietario es inocente frente al fraude, y esa situación general una indebida inscripción que engaña de buena fe a tercero, entonces dos víctimas que han actuado sin culpa alguna (el propietario falsificado y el tercero que confió en la falsificación). Si los dos sujetos se encuentran en la misma situación valorativa (inocencia), entonces ¿quién tiene la preferencia? En tal caso, la primacía se inclina decididamente a favor del propietario falsificado, pues se trata de del sujeto que representa la realidad jurídica mientras que el tercero representa la apariencia; y en igualdad de condiciones, la preferencia favorece a la realidad, pues lo contrario implicaría que la apariencia (falsa) es mejor que la realidad, lo cual es absurdo, ya que ningún sistema jurídico racional puede asentarse en fraudes o engaños. (pp. 189-190).

En conclusion la fe publica registral no protege a los terceros que tiene como causa falsificaciones o suplantaciones, la protección al tercero en caso de falsificaciones o fraude es inconstitucional, ya que termina desójjando al verdadero propietario, pero no olvidemos que el verdadero propietario puede recuperar su propiedad realizando acciones judiciales como nulidad de acto juridico, aprovechando el articulo 70 de la Contitución.

2.2.4. Fraude inmobiliario

2.2.4.1. *El fraude en general.*

Para dar definición en sus términos, la REA (Diccionario Real Académica de la Lengua Española, 2019) define al fraude como:

“1.m. Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete.

“2.m. Acto tendente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros.

“3.m. Der. Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, o de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos”.

Ahora si hablamos de fraude inmobiliario se da a partir de los documentos públicos supuestamente auténticos (títulos de propiedad falsificados - delito con la fe pública), el cual siendo adulterados por un supuesto traspaso de propiedad del legítimo propietario al falsificador el cual nunca ocurrió, y este inscribe el título falso y lo filtra al sistema a través de las instituciones que deben de asegurar la propiedad.

“El Fraude siempre ha existido, como lo atestiguan las codificaciones antiguas que reprimen la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase. Es el caso del Código de Hammurabi y la Ley XII Tablas”. (Gonzales, 2015, p. 81).

El fraude mobiliario y el fraude inmobiliario se materializan de distinta forma: el primero se produce fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo; en cambio, el segundo se lleva a cabo mediante fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos o privados. La razón de la diferencia es simple: en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores, por lo que le basta la entrega del bien mismo; pero, en

los inmuebles es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo. (Gonzales, 2015, pp. 81-82.)

2.2.4.2. El Fraude Inmobiliario antigua y actual.

Gonzales (2015), señala que:

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada.

Hasta hace tiempo el fraude inmobiliario se circunscribía, a dos casos:

- a. La falsedad destinada a la regularización cuando una persona se considera titular de un derecho, pero no lo puede probar formalmente, por lo que, ante tal falencia, se lleva a cabo la falsificación para remediar lo que no se tiene; como ocurre, por ejemplo, cuando la persona que adquirió legalmente el bien, sin embargo, perdió los documentos acreditativos, por lo que recurre a la falsificación.
- b. La falsedad eventual o esporádica, como ocurre, por ejemplo, cuando un vecino aprovecha el abandono del lote contiguo, que él conoce, para fraguar documentos.

El Fraude inmobiliario se realiza por organizaciones colectivas con ese propósito específico, para lo cual ha necesitado del auxilio de una serie de instituciones que abdicaron, culposa o dolosamente, de sus funciones. La gravedad extrema de este problema ha motivado que el Congreso de la

República deba formar una comisión investigadora sobre este tema. (Gonzales, 2015, p. 83).

En síntesis se puede determinar que el fraude inmobiliario persigue inducir a un error al Registrador de la propiedad para que este actúe a rogativa del solicitante, en base a títulos falsificados que alteran la realidad consignada en sus registros, con el objeto de obtener certificaciones que lo acrediten como titular de algún derecho real sobre un bien raíz que no le pertenece o extinguir gravámenes o prohibiciones que afecten a los mismos que permitan su libre disposición.

2.2.4.3. Modalidades del Fraude Inmobiliario.

Gonzales (2017), señala que

Las mafias pretenden un resultado concreto: apropiarse de bienes ajenos para luego transferirlos a buen precio, especialmente en un contexto de boom inmobiliario, a favor de terceros, cuartos o quintos de buena fe. Este mismo autor desarrolla las siguientes modalidades de fraude inmobiliario:

- a. El propietario A sufre una falsificación, pura y dura, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F, etc. La falta del sistema se produce porque el registro no puede atajar los títulos falsos que logran su inscripción.
- b. El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto no identifica adecuadamente al vendedor.

- c. El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente otorga un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto no identifica adecuadamente al poderdante.
- d. El propietario, la persona jurídica A es suplantada en el trámite de certificación de libros de actas, por lo cual se inscribe un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C. La falta del sistema se produce porque un notario no identifica adecuadamente al representante de la persona jurídica al momento de certificar el libro, lo que implica por lo menos negligencia.
- e. El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante, lo cual emerge B como nuevo propietario, quien dicho sea de paso nunca tuvo posesión, seguidamente, ese B transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto, permite que un no poseedor logre la declaración notarial, sin adecuada comprobación posesoria, y sobre la base de dudosos documentos, muchas veces falsificados.
- f. También tiene responsabilidad el registro porque una directiva suya permite inscribir declaraciones notariales de cualquier tipo, incluso ilegales, sin calificación alguna.
- g. El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito, y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que, muchas veces, este nunca tuvo la posesión,

no obstante, ese B transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto permite que un no poseedor logre la declaración notarial, sin adecuada comprobación posesoria y sobre la base de dudosos documentos, muchas veces falsificados. Por lo demás, en estos casos, normalmente el agraviado es el Estado, pues el inmueble en cuestión se encuentra en zonas de playa, es dominio público. También tiene responsabilidad el registro porque una directiva suya permite inscribir declaraciones notariales de cualquier tipo, incluso ilegales, sin calificación alguna.

- h. El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió al arbitraje, y en el que, además, no es citado, no obstante, lo cual emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C. La falla del sistema se produce porque el registro estableció que el laudo “no era observable” por ningún motivo, ni siquiera para comprobar el sometimiento del propietario al arbitraje, y, además, se le facilitó la vida a los falsarios al permitir que los árbitros puedan apercibir al registrador para forzar la inscripción. Culpa compartida entre árbitros amañados y el registro, pero también en una ley de arbitraje demasiado flexible y tolerante, bajo la falsa premisa, como luego se verá, que el arbitraje podría ser solución frente a los males del sistema judicial.
- i. El propietario A es ajeno totalmente a un laudo entre dos partes extrañas, en las que curiosamente se declara que el propietario B, y luego este transfiere a C. La falla del sistema se produce porque el registro estableció que el laudo “no era observable “por ningún motivo, ni siquiera para cuestionar que esa decisión no puede afectar a terceros, y, además, se le

facilitó la vida al permitir el apercibimiento contra el registrador para forzar la inscripción. Culpa compartida entre el registro y una ley de arbitraje demasiado flexible, que permite estos fraudes.

- j. El propietario A celebra un contrato de arrendamiento con B, en el que subrepticamente se incorpora un pacto de mejoras y un convenio arbitral. Poco tiempo después, el arrendatario exige el arbitraje contra el arrendador, señalando que ha realizado mejoras por un monto exorbitante, por lo que en virtud de la deuda y gracias al muy oportuno laudo, se convierte en propietario del bien. Luego B le transfiere a C. La falla del sistema la comparten con el registro, árbitros amañados y una ley de arbitraje demasiado flexible.
- k. El propietario A sufre una ejecución hipotecaria, pero se simula una compra venta anterior con fecha falsas, o una dación en pago, pero el nuevo propietario B se encuentra en estado de insolvencia, por lo cual el inmueble pasa al concurso de acreedores, por tanto, el liquidador de B lo transfiere a C, con el automático levantamiento de todos los gravámenes. La falla del sistema se encuentra en la exagerada flexibilidad legal para aceptar entidades liquidadoras, así como en una ley concursal que permite disponer de los activos, prácticamente sin dar cuenta a nadie, e incluso sin tasación previa.
- l. El propietario A es una persona jurídica, que ingresa a un proceso judicial de liquidación por mérito de una deuda inventada, luego la entidad liquidadora vende el predio a B, y este al tercero de buena fe C. El error nuevamente se encuentra en la ligereza de la ley concursal y la flexibilidad para aceptar liquidadoras sin el más mínimo sustento técnico ni económico.

- m. El propietario – constructor logra inscribir una edificación sobre la base de permisos municipales falso, sea por actuación directa o de tramitadores, con lo cual se vulneran los parámetros urbanísticos. La reacción lógica es que la municipalidad o el registrador persigan la declaración de nulidad de tal fábrica, empero, al parecer se quedan cruzado de brazos.
- n. Las modalidades pueden suponerse, de tal suerte que la falsificación se suma con la suplantación, y luego un arbitraje o un proceso de liquidación, con lo cual se dificulta o simplemente se imposibilita las acciones del despojado. Además, como no basta conseguir la propiedad mediante un título de “puro papel”, entonces la mafia procura obtener la posesión a efectos de facilitar la venta a “terceros de buena fe”, por lo cual se utilizan los mecanismos del acta de conciliación extrajudicial, o del propio laudo arbitral, pero con la particularidad de que el condenado a la entrega del bien, nunca lo ha poseído. (Gonzales, 2015, pp. 83-89).

2.2.4.4. De la nada surge algo.

El fraude inmobiliario se reproduce de la siguiente manera:

A ————— B B ————— C

(Contrato, laudo, o acto falsificado)

(Contrato válido, pero que trae como causa

el acto falsificado previo ¿Qué pasa con C?

Los falsearías patentaron un sistema por el cual se crea un título de propiedad a partir de la “nada”, sea por falsificación, suplantación, o arbitraje inexistente o prescripción adquisitiva sin posesión, por tanto, el contrato A-B es “puro papel”, sin contenido, sin embargo, en forma inmediata se celebran sucesivas transferencias para crear terceros, cuartos o quintos de buena fe (contrato B-C). Por tanto, la hipótesis fáctica de la falsificación se busca subsumir en

el esquema de la fe pública registral, prevista en el artículo 2014° del Código Civil, por cuya virtud, se exige la protección del sistema jurídico a favor de los terceros con título oneroso, y de buena fe pese a que el título precedente simplemente no existe, esto es, se trata de un “no – hecho.” (Gonzales, 2015, p. 89).

2.2.4.5. Fallas del sistema notarial y registral.

El notario y el registro, a través de algunos de sus representantes han contribuido con el fraude inmobiliario, pues ambos tienen la condición de columnas vertebrales de la seguridad del tráfico inmobiliario, en cuanto son las directamente encargadas de prevenir las actuaciones dolosas; aunque a estas alturas ya salta a la vista que fallaron clamorosamente, y si bien el problema es antiguo, este se ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, para lo cual se emplean diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o la negligencia de los operadores jurídicos cuya función es, precisamente, auténticos contratos e impedir la inscripción de actos irregulares. (Gonzales, 2017 pág. 50).

Los errores del sistema notarial y registral según Gonzales (2017), son los siguientes:

2.2.4.6. Instituciones que intervienen en el Fraude Inmobiliario.

2.2.4.6.1. El Poder Judicial.

Gonzales, (2017), indica que

El Poder Judicial hasta el momento no comprende la importancia que tiene en una sociedad democrática, especialmente, la capacidad de ordenar las sociedades mediante sus decisiones, que van construyendo el sistema jurídico, dándole vida y realidad, lo que no logra la ley, que solo es un esquema inacabado. En tal sentido, un tribunal de justicia enérgico, tanto en lo civil, como en lo penal, hubiese acabado con las mafias organizadas en poco tiempo. (p. 58).

En consecuencia, si los verdaderos propietarios recuperaran su propiedad en base a preceptos constitucionales, el tercero que haya adquirido el inmueble de (buena fe), debería ser indenizado por el Estado por el irregular funcionamiento del registro y el notariado, solo así, en poco tiempo, el fraude inmobiliario pasaría a ser un mal recuerdo.

El Congreso emitiendo la Ley N° 30313, “Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentos”, pretende dar una solución a la ola de fraudes inmobiliarios que viene atravesando el país, cometidos por mafias criminales, lo cual no da ninguna solución es más debería ser declarada inconstitucional por contravenir a la constitución.

2.2.4.6.2. El Notario y el Registrador Público.

Para configurar el fraude inmobiliario, las instituciones públicas más importantes para el mismo donde nace y crece y se desarrolla el mismo hasta lograr la inscripción en los registros públicos del Perú.

Las mafias inmobiliarias, no solo están conformadas por ciudadanos adinerados sino también por una red clandestina donde están los notarios, socios registradores que participan de forma directa en la creación del documento falso y participan del fraude, al que cientos de notarios han sido denunciados por ser partícipes de estos fraudes y estafas.

2.2.4.7. Legislación Comparada en relación al fraude inmobiliario.

2.2.4.7.1. Costa Rica.

Torrealba (2016) señala lo siguiente

El Fraude inmobiliario registral plantea una versión del conflicto *verus domino* - adquirente a non domino. El esquema del fraude usualmente es el siguiente: Se presenta al Registro Público un documento falso que consigan el consentimiento del *verus domino* en un acto traslativo de dominio o en una

hipoteca a favor de un estafador o de su testaferro. En otros casos, se modifica fraudulentamente la junta directiva de una sociedad o se inscribe un falso poder. A partir de la inscripción de un primer documento apócrifo, se crea una falsa apariencia, una falsa publicidad registral: El estafador o testaferro figuran bien como aparentes propietarios del derecho real adquirido mediante falsedad, o bien como los representantes legítimos del verus domino. Acto seguido, el non domino contrata con tercero de buena fe (el adquirente a non domino) la venta o la constitución de un préstamo hipotecario sobre el bien y se embolsa ilegítimamente el precio o el importe del préstamo. En tales casos cuando el tercero no es un cómplice se plantea la confrontación civil entre el verus domino y el adquirente a non domino. Le pregunta que nos hacemos es ¿Cuál derecho real prevalece? (p. 1)

2.2.4.7.2. *Chile*

El fraude registral inmobiliario principalmente, persigue inducir a un error al Registrador de la Propiedad para que este actué a rogativa de un requirente, a títulos falsificados que alteran la realidad consignada en sus registros, con el objeto de obtener certificaciones que lo acrediten como titular de algún derecho real sobre un bien raíz que no le pertenece o, bien, extinguir gravámenes o prohibiciones que afecten a los mismos que permitan su libre disposición.

Lo anterior no es ajeno a Chile, donde es posible apreciar que normalmente el objetivo de quien urde el fraude, es apropiarse de un inmueble que le pertenece, lo que es más común, percibir el dinero que paga el comprador y la creencia de que lo que adquiere de su legítimo dueño. O convencer a alguien o a una institución para que le otorgue un mutuo con la garantía de un bien raíz inscrita fraudulentamente en el Registro. Por último, también se da el caso de

que mediante documentación pública u oficial logra que el conservador de bienes raíces cancele las trabas sobre el inmueble, permitiendo su enajenación en perjuicio de sus acreedores.

2.3. Definición de términos básicos

2.3.1. Adquisición a non domino

“Acto de atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe”. (Mendoza, 2014, p. 241).

2.3.2. Bien común:

“El conjunto de intereses colectivos o generales que la sociedad considera relevantes para su organización, seguridad y desarrollo”. (Gonzales, 2018, p. 80).

2.3.3. Derecho Registral Inmobiliario:

“Conjunto de principios, normas e instituciones que regulan y efectivizan el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad de los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, con la finalidad de otorgar certeza a las relaciones jurídicas”. (Gonzales, 2017, p. 33).

2.3.4. Fe Pública Registral:

Es una modalidad de adquisición a non domino, prevista por el legislador para efecto de proteger la legítima confianza en la apariencia; por cuya virtud, el tercero mantiene su adquisición, aunque el vendedor no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad, rescisión o resolución del propio título. (Túyume, 2016, p. 312).

2.3.5. Principios Registrales:

“Son los criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conservación e intercambio de derechos patrimoniales, en los que utiliza como base la inscripción en el registro”. (Gonzales, 2017, p. 40).

2.3.6. Propiedad privada:

Se basa en la idea de disfrute individual, exclusivo y excluyente, al que se admite su coexistencia con el bien común.

2.3.7. Propiedad:

“La propiedad confiere u otorga al dueño de una cosa un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de una manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales y exclusiva”. (Ochoa, 2008, p. 117).

2.3.8. Publicidad:

Es la actividad tendente a lograr que algo sea público y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el Derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por el comunicado, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo. (Diez –Picazo, citado por Avendaño, Del Riso & Sotil, 2012, p 189).

2.3.9. Publicidad Registral:

Actividad tendente a lograr que algo sea público y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el Derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por el comunicado, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo. (Avendaño & Del Risco, 2012, p. 190).

2.3.10. Sistema Registral:

“Conjunto armónico de principios que aspira producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los inmuebles y a la constitución

de las relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”. (De Cossio y Corral citados por Gonzales, 2017, p. 39).

2.3.11. Transferencia de la propiedad:

“Se da por la enajenación, permuta, donación, ejecución forzada; son ejemplos de los diversos supuestos de la transferencia de su propietario o titular”. (Mendoza, 2014, p.284).

2.3.12. Fraude:

Según la Real Académica de la lengua española (2019):

“1.m. Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete.

“2.m. Acto tendente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros.

“3.m. Der. Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, o de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos”.

2.3.13. Fraude Inmobiliario

Seda a partir de los documentos públicos supuestamente auténticos (títulos de propiedad falsificados - delito con la fe pública), el cual siendo adulterados por un supuesto traspaso de propiedad del legítimo propietario al falsificador el cual nunca ocurrió, y este inscribe el título falso y lo filtra al sistema a través de las instituciones que deben de asegurar la propiedad

Capítulo III

Metodología

3.1. Métodos y alcances de la investigación

3.1.1. Método de Investigación.

a. Método general.

En la presente investigación, se utilizó el método científico como método general. Rosa (1998) menciona que la metodología de la investigación científica constituye por su parte un conjunto de métodos, categorías, leyes y procedimientos que orientan los esfuerzos de la investigación hacia la solución de los problemas científicos con un máximo de eficiencia.

Diversos autores detallan en 5 etapas básicas: Planteamiento de problema, composición del marco teórico, la generalización de los resultados.

b. Método Específico

El estudio utilizó el método descriptivo. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014)

El método descriptivo es aquella que busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o

conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas. (p.92).

3.1.2. Nivel

El presente proyecto de Investigación es de nivel descriptivo, busca el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa – efecto. En este sentido, los estudios descriptivos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas, como efectos. Los resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimientos.

3.1.3. Tipo

3.1.3.1. Por su finalidad.

Por su finalidad, el tipo de investigación empleado es descriptivo debido a que se analizó el principio de la fe pública registral cuando se ve vulnerado por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano, además de identificar las debilidades del sistema de seguridad, ya que intenta responder un problema teórico de las variaciones de un modelo y se orienta a “describir, analizar y explicar. Lo cual en cierta forma lo encamina hacia una investigación”. (Sánchez, 2002, p.18).

3.1.3.2. Por su alcance

La investigación es de alcance descriptivo ya que tiene por finalidad describir que la fe pública registral es vulnerada por causa del fraude inmobiliario y que se muestran debilidades dentro del sistema jurídico peruano.

3.1.3.3. Por el enfoque

El enfoque del presente trabajo de investigación es cualitativo. En ese sentido Geertz (1976) sostiene que la investigación cualitativa es un proceso iterativo que involucra viajes hacia atrás y hacia delante entre los diferentes componentes del proceso de investigación,

evaluando las implicancias de los propósitos, teoría, preguntas de investigación, metodología y amenazas a la validez.

3.2. Diseño de investigación

La presente investigación es un diseño descriptivo.

3.3. Criterios de elección de casos

El estudio utilizó tres expedientes: N° 2717-2003, N° 216-2010 y N° 1559-2009, por los siguientes criterios:

- Generaron un gran impacto mediático en la sociedad, debido a que fueron noticia en la ciudad de Huancayo.
- Fue de fácil viabilidad de acceso a uno de los expedientes, debido a que se encontraba en la Corte Superior de Justicia de Junín.
- Gran volumen de información en los tres expedientes.

3.4. Técnica de recolección de datos

De conformidad con Hernández, Fernandez y Baptista (2014) señala que los principales métodos para recabar datos cualitativos son la observación, la recolección de documentos y materiales, y las historias de vida. El análisis cualitativo implica organizar los datos recogidos, transcribirlos cuando resulta necesario y codificarlos. La codificación tiene dos planos o niveles. Del primero, se generan unidades de significado y categorías. Del segundo, emergen temas y relaciones entre conceptos. Al final se produce una teoría enraizada en los datos.

3.5. Instrumentos de recolección de datos

El Fichaje. Esta investigación se utilizó especialmente recolectar y almacenar información, cada ficha contiene una información que, más allá de su extensión le da unidad y valor propio.

La ficha es un recurso valioso para el estudio porque permite registrar datos o información proveniente de diversas fuentes, recordar y manejar el contenido de obras leídas. Además la ficha ahorra tiempo y esfuerzo y facilita la elaboración del índice de autores y de títulos consultados así como la memorización y la comprensión.

Ficha personal.

Se utilizó para anotaciones interpretativas, en el caso de que en ella se haga mención de algún autor u obra, no necesita llevar la referencia bibliográfica, pero si una clasificación

Capítulo IV

Resultados y discusión

4.1. Resultados y análisis de la información

El propósito fundamental de esta investigación fue dar a conocer que la fe pública registral es vulnerada por el fraude inmobiliario dentro del sistema jurídico peruano, que lamentablemente se ha desprotegido el derecho de propiedad, identificar las debilidades que muestra el sistema jurídico ante tal fenómeno. Asimismo, poder brindar un aporte y/o brindar propuestas de solución que permitan una reforma en la legislación peruana, respecto a este tema, para de alguna forma frenar a las mafias de inmobiliarias quienes valiéndose de falsificaciones o suplantaciones de identidad se apropian de un predio que nunca fue suyo y lamentablemente no son reprimidas por el Estado, al contrario este los respalda.

4.1.1. Datos generales.

Tabla 3

Datos Generales

Expediente	Partes procesales
2717-2003	Demandante: Silvio Murakami Mori y cónyuge Marina Isabel Fonseca de Murakami.. Demandados: Juana Ancieta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar. Litisconsorte: Apolinario Arcos Vélchez.
216-2010	Demandante: Superintendencia de Bienes Estatales Demandado: Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos Vargas Luisa Dávila Ríos y Julio Hernán Vásquez Ríos Julio Vásquez Dávila y cónyuge Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez.
1559-2009	Demandante: Juana Susana Cedrón Málaga, apoderado representante José German Ampuero Marroquin Demandado: Patricia C. Peralta Poveda y Walter A. Argomedo Gonzales

4.1.2. Resultados obtenidos

Tabla 4

Matriz de categorización de las sentencias

Categoría	Expediente 1	Expediente 2	Expediente 3
Petitorio	Nulidad de acto jurídico, reivindicación	Nulidad de Acto Jurídico y reivindicación	Nulidad de Acto Jurídico
Hechos	<ol style="list-style-type: none"> 1. El demandante solicitó la nulidad de la compra venta de fecha 04 de julio de 2003, en razón a lo siguiente: 2. Los demandados Juana Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, adquirieron la propiedad del fundo Acocancha (materia de litis), por herencia de María Roatta Salcedo y otros, sucesión debidamente inscrito en los registros públicos, 3. Los demandados Juana y Jesús decidieron vender el terreno en lotes al que otorgan poder a favor de Tito Merino Angulo que se inscribe en registros públicos. 4. Tito Merino realiza un contrato de compra venta de fecha 20 de setiembre de 1983, a favor de los demandantes, por un área de a54.56 m2, signado como lote 4, precio que fue cancelado, dicho 	<ol style="list-style-type: none"> 1. El demandante adquirió a través de un proceso de Urbanización un terreno de 4,000 m2 en condición de Aporte Reglamentario (bien de dominio público), el mismo que se corre inscrito en los registros públicos., decreto de Alcaldía N° 1150 de fecha 03 de agosto de 1970. 2. El demandante al acudir a la SUNARP, se percató que supuestamente la SBE había efectuado una compra venta a favor de María Lorecia Manco viuda de Gonzales (fallecida al momento de su celebración) a través de una escritura pública de fecha 14 de junio de 1984, máxime cuando al registrador tenía conocimiento que el predio no constitutivo de libre disposición del Estado. 3. El demandante interpuso nulidad de escritura pública y se solicitó en vía 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La demandante interpone demanda contra patricia Peralta Poveda y contra don Walter Alfonso Argomedo Gonzales, sobre la nulidad de acto jurídico compra venta de dos lotes de terreno número 8 y 9, contenido en la escritura pública 06 de mayo de 2004, que otorgo el demandado Walter Argomedo Gonzales a favor de patricia Peralta Poveda, por las causales de falta de manifestación de voluntad y fin ilícito, accesoriamente socita la nulidad de los asientos registrales. 2. El demandante adquirió los dos lotes de terreno de la Compañía COVILAR S.A., debidamente inscritos en los registros públicos. 3. Con fecha 16 de mayo de 2005, el demandante fue informado que sus bienes habían sido transferidos a nombre de la demanda patricia Peralta Poveda, efectuado por el señor Walter

	<p>contrato se realizó en la notaria Enrique Urbano Arana Núñez, con minuta autorizada por abogado.</p> <p>5. Esta compra venta se ratificó con intervención del apoderado y los demandantes en fecha 04 de enero de 1988 y al no estar presente uno de los propietarios, con fecha 19 de diciembre de 1992, se vuelve a ratificar el acto de compra venta, con lo cual ratifico la compra venta de fecha 20 de setiembre de 1983.</p> <p>6. La traslación de dominio se realizó con fecha 23 de abril de 2003, ante notario público Godofredo Salas Butrón.</p> <p>7. Los demandantes pagaron desde 1983 los autoevalúos.</p> <p>8. Los demandados otorgaron poder a Marta Merino de Navarro, para poder arrebatarles el lote ya vendido, por lo que a sabiendas de que dicho lote era de los demandantes, esta lo vende a favor de la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar, al que construye inmediatamente en el mes de setiembre de 2003.</p> <p>9. Con fecha 25 de setiembre de 2003 la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar dirigió una carta notarial a los demandantes, indicándoles que es ella la legítima propietaria del lote y que tiene más derechos sobre el mismo, pero señala</p>	<p>cautelar la anotación de la demanda en los registros al que concedida, mientras se esperaba la sentencia de la nulidad de escritura pública, tomaron conocimiento que se había levantado la medida cautelar por una supuesta orden judicial y se había realizado una serie de transferencias a terceros de supuestamente buena fe registral, sucesivamente el juzgado señaló que la resolución judicial de levantamiento de medida cautelar era falsa.</p> <p>4. Las compras ventas sucesivas fueron: María Loretta Manco viuda de Gonzales vende el predio del Estado a favor del señor Manuel Ruiz Carrillo mediante escritura pública de fecha 08 de agosto de 2003, no obstante, al momento de la celebración de la supuesta compraventa la vendedora era fallecida, por lo que el acto es nulo. Falsificaron la firma de la vendedora y suplantaron su identidad.</p> <p>5. Manuel Ruiz Carrillo vende el mismo predio a favor de Marta Amelia Ruiz Vargas, mediante escritura pública de fecha 26 de febrero de 2004.</p> <p>6. Sucesivamente Marta Amelia Ruiz Vargas le vende el mismo predio a favor de Luisa Dávila Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Dávila (supuestamente terceros de buena fe ya que compraron el predio</p>	<p>Argomedo Gonzales, persona que para efectuar la transferencia de los dos lotes falsifico un poder (con firma falsa) elaborado en la notaria del Dr. Cesar Issac Torres Gonzales, notario de Pacasmayo, por lo que se procedió a denunciarlos ante la fiscalía.</p> <p>4. Finalmente, la escritura pública de otorgamiento de poder es falso, que existe un fin ilícito, por cuando los demandados han vendido un bien ajeno y han logrado un beneficio económico.</p> <p>5. Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compra-venta que otorga Juana Susana Cedron representada por Walter Alfonso Argomedo Gonzáles a favor de la demandada Patricia Cecilia Peralta Poveda de los inmuebles consistentes en los lotes 8 y 9 de la manzana A de la Urbanización Miraflores de esta ciudad, por la causal de falta de manifestación de voluntad del agente y fin ilícito.</p> <p>6. Determinar si corresponde declarar la nulidad del documento de Escritura Pública que contiene el acto jurídico de compra-venta, extendida en la Notaria del doctor Marco Antonio Corcuera García, de fecha seis de mayo del dos mil cuatro.</p>
--	--	--	--

	<p>contradictoriamente que la demandada Marta Merino, habría estafado por vender cosa ajena y sin que sean propietarios.</p> <p>10. Los demandados al suscribir una compra venta de fecha 04 de julio de 2003, ante notario Ela Balbin Segovia, han generado un acto jurídico nulo, por apoderamiento ilícito, por la mala de los vendedores, la demandada llevo a inscribir en los registros públicos a pesar de existir ya un propietario legítimo sobre la propiedad.</p> <p>11. La demandada Luz Esther Pérez Suasnabar vende el predio a favor de Marya Milagros Basualdo Cuadros, y está a la vez vende el predio a favor de Apolinario Arcos Vílchez el 14 de enero de 2005.</p>	<p>con conocimiento de la carga que pasaba en el mismo predio, por lo que no son terceros de buena fe) mediante escritura pública de fecha 26 de agosto de 2004.</p> <p>7. Finalmente, Luisa Dávila Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Dávila, le venden el mismo predio a favor de Julio Hernán Vásquez Ríos (supuestamente tercero de buena fe ya que compro el predio con conocimiento de la carga que pasaba en el mismo predio, por lo que no son terceros de buena fe) mediante escritura pública de fecha 10 de marzo de 2005.</p> <p>8. El predio es dominio público por lo que los compradores no actuaron de buena fe predio considerado por el art. 73 de la constitución inalienable e intransferible</p>	
<p>Fundamentos principales y decisión de la sentencia de primera instancia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - "... la minuta de fecha 20 de setiembre de 1983, a favor del demandante presenta fraude, documento fraudulento..." - "...la demandante ha invocado como causales de nulidad un fin ilícito, simulación absoluta y contrario al orden público y a las buenas costumbres." - "El fin de engañar a terceros, causal de acto contrario al orden público y a las buenas 	<p>- Declaro FUNDADA en parte la demanda en consecuencia nulos la escritura pública de fechas 08 de agosto de 2003 y 26 de febrero de 2004, nulos los asientos registrales, pero se mantiene la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales. Ordenaron el pago de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, que deberá ser abonado por el demandado Manuel Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ríos Vargas</p>	<p><i>Fijación de puntos controvertidos: Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compra-venta que otorga Juana Susana Cedrón representada por Walter Alfonso Argomedo González a favor de la demandada Patricia Cecilia Peralta Poveda de los inmuebles consistentes en los lotes 8 y 9 de la manzana A de la Urbanización Miraflores de esta ciudad, por las causales de falta de manifestación de voluntad del agente y fin ilícito.</i></p>

	<p>costumbres, se fundamenta en la autonomía de la voluntad a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público.</p> <p>- El litisconsorte de conformidad con el artículo 2014 del Código civil adquiere la propiedad pues era lo que contaba en los registros públicos, por lo que es un adquirente de buena fe” INFUNDADA la demanda</p>	<p>y la SUNARP a favor del demandante por concepto de daño y perjuicios, infundada la reconvencción interpuesta por lo codemandados Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y julio Hernán Vásquez Ríos.</p>	<p>- Determinar si corresponde declarar la nulidad del documento de Escritura Pública que contiene el acto jurídico de compraventa, extendida en la Notaria del doctor Marco Antonio Corcuera García, de fecha seis de mayo del dos mil cuatro.</p> <p>QUINTO. - (...) La exposición de motivos del artículo 2014 del Código Civil, en forma bastante extensa y clara nos explica lo siguiente: “Este artículo o sus similares constituyen en todo sistema registral donde aparecen la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial”. BUSCAR PRECEDENTES SUNARP.</p> <p>NOVENO.- En este sentido, el principio de fe pública registral se convierte en un instrumento orientado a evitar la eterna continuidad de la cadena de nulidades que pueda originar el vicio contenido en el título de quien transfiere determinado derecho a favor de un tercero que lo adquiera de buena fe a título oneroso, de persona que en el registro aparezca con facultades para otorgarlo, y que a su vez haya inscrito su derecho, siempre que los vicios que determinen la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del acto jurídico de su inmediato transferente no vengán publicados en él. Es así que, en atención a lo antes expuesto, la Juzgadora, debe dilucidar si la demandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, se encuentra o no bajo la protección de lo</p>
--	--	---	---

		<p><i>dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil.</i></p> <p><u>DÉCIMO.-</u> <i>Así de la revisión de los actuados, se verifica que la compra hecha por doña Patricia Cecilia Peralta Poveda <u>sí se encuentra bajo la protección de lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil en atención a lo siguiente: a) la demandada ha demostrado haber adquirido los bienes inmuebles en función de la publicidad brindada por los Registros Públicos, <u>en tanto a la fecha de la adquisición de los bienes inmuebles, el poder fraguado se encontraba inscrito y producía los efectos que el registro público le otorga</u>, conforme se verifica de la copia simple de la inscripción de mandatos y poderes (fojas 66) y de la copia simple de la escritura pública de compraventa de los inmuebles materia de litis (fojas 68 y 69); b) La buena fe se presume salvo prueba en contrario y en ese sentido de los actuados se verifica que la parte demandante no ha aportado medios probatorios que hagan presumir a esta Juzgadora que la demandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda haya actuado de mala fe, más bien <u>la demandada ha probado su buena fe</u> en atención a que conforme se verifica del expediente penal ofrecido como prueba, se advierte que, por el hecho de falsificar el poder y haber cometido delito contra la fe pública, en la modalidad de falsificación de documento, se ha sentenciado a don Walter Alfonso Argomedo Gonzales y Jorge Iván</u></i></p>
--	--	---

			<p><i>Espino Bustamante; sin embargo, en dicho proceso <u>no se encuentra comprendida la demandada</u> principio de buena fe registral que preceptúa el artículo 2014 del Código Sustantivo tiene por finalidad proteger al tercero que actuando de buena fe y amparado en la presunción de veracidad de las inscripciones adquiere un derecho; en tal sentido, la declaración de nulidad de la escritura fraguada no enerva ni debe afectar la adquisición de los recurrentes".</i></p> <p><i>Estando a lo antes indicado, la demanda debe desampararse puesto que la adquisición de los inmuebles materia de la litis, por la demandada antes mencionada, se encuentran protegidos por la buena fe registral, son a título oneroso y de buena fe; teniendo expedito su derecho doña Juana Susana Cedrón Málaga para que inicie las acciones legales civiles pertinentes contra aquellos que le han causado daño.</i></p> <p><u>DECISIÓN:</u> declarando INFUNDADA la demanda de NULIDAD DE ACTO JURÍDICO interpuesta por don JOSE GERMAN AMPUERO MARROQUIN en representación de doña JUANA SUSANA CEDRON MALAGA contra doña PATRICIA CECILIA PERALTA POVEDA. Sin COSTOS y COSTAS. CONSENTIDA y/o EJECUTORIADA que sea la presente resolución, ARCHÍVESE</p>
--	--	--	---

<p>Fundamentos principales y decisión de la sentencia de segunda instancia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - “no se hay pronunciamiento sobre el fondo del proceso penal, mal se hace en extraer consecuencias de declaración judicial de falsedad de los considerandos de la sentencia de primera instancia, cuando el fallo de la misma no se pronunció sobre la falsedad del referido documento “ - “... en el caso de autos al haberse vendido la propiedad mediante el contrato de fecha 04 de julio del año 2003, cuando ya no se encontraba dentro de la esfera de titularidad de las demandadas Juana y Jesús Roatta, esto por intermedio de al apoderadas y también Marta Merino de Navarro a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar se ha incurrido en la causal de nulidad de dicho acto jurídico, por el fin ilícito y la afectación al orden público que reprocha la enajenación de bienes efectuada por personas que no son titulares de la misma, con la excepción que la ley prevé.” 	<ul style="list-style-type: none"> - SEPTIMO: “Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub Litis, que según la parte demandante, prima sobre la buena fe, debe indicarse que estando a que esta parte ha referido en su escrito de demanda a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico se realzo un acto de transferencia mientras he referido inmueble, tenía la calidad de dominio público, es de concluirse que es en dicho proceso donde se determinara si el referido inmueble ostenta o no dicha calidad, pronunciamiento que no enervara la validez de los actos jurídicos que la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparador en la buena fe registral previsto en el artículo 2014 de código civil, por ende, no cabe mayor pronunciamiento al respecto. - SE CONFORMA en todos sus extremos la sentencia emitida mediante resolución 59 de fecha 05 de octubre de 2009.” 	<ul style="list-style-type: none"> - “I.- A fin de resolver la venida en grado es necesario e indispensable precisar algunos conceptos previos respecto a lo que es materia de Litis, en tal sentido, tenemos que: Nuestro Código Civil, en su artículo 140° define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriendo para su validez; manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma, siendo así, la falta de alguno de estos requisitos conduce a la nulidad el acto jurídico. - En virtud de lo dispuesto por el artículo 219° incisos 1 y 4 del Código Civil, invocados por el demandante, “El acto jurídico es nulo: 1) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente; 4) Cuando su fin sea ilícito;”. - El Principio de la Fe Pública Registral, está recogido el artículo 2014 del Código Civil, el mismo prescribe que, “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,
---	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - “siendo el acto jurídico de compra venta de fecha 04 de julio de 2003, un acto nulo al igual que la escritura pública se debe verificar las demás pretensiones” - “la demandada Marta Salcedo debe indemnizar a los demandantes, ya que ha generado un daño irreparable a los primigenios adquirentes, ya que no procede la reivindicación, - “aplicación del art. 197 del código civil, atendiendo a los hechos y la intervención de un tercero quien actualmente figura como titular registral del predio, y habiendo declarado nula el contrato de adquisición de su anterior vendedora, opta la aplicación del art. 197 del cc, la declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por lo terceros e buena fe, establecido en el artículo 2014 del mismo código, - REVOCARON la sentencia y reformándola declararon FUNDADA en parte la demanda, NULO la escritura pública de fecha 04 de julio 		<p style="text-align: center;"><i>rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.</i></p> <p><i>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”</i></p> <p><i>Este principio guarda relación con el principio de Legitimación, mediante el cual el contenido de los asientos registrales se presumen ciertos y válidos, por lo que en tal sentido, resulta lógico amparar a quienes adquieren un derecho y los inscriben en virtud a tales asientos registrales.</i></p> <p>3.- <i>En el caso concreto de autos y conforme es de verse del Certificado de Vigencia de Poder obrante de folios sesenta y seis a sesenta y siete, en el Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, con fecha once de marzo del año dos mil cuatro, se inscribió en la Partida N° 11027127 el Poder otorgado por doña Juana Susana Cedrón Málaga a favor de Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, y del contenido del mismo se aprecia que el poder fue otorgado para vender las acciones y derechos que a la poderdante le corresponden íntegramente de los lotes de terreno N° 8 y N° 9 Manzana “A” de la Urbanización Miraflores, Avenida Uceda Meza, cuyas características y linderos se detallan en el mismo.</i></p> <p>DECISION: CONFIRMAR la sentencia apelada contenida en la resolución número Veintiuno, de fecha diez de abril del año dos mil doce, obrante de fojas seiscientos</p>
--	--	--	--

	<p>de 2003, fundada la pretensión accesoria de indemnización de daños y perjuicios , IMPROCEDENTE la demanda en el extremo de la reivindicación..</p>		<p>cuarenta y ocho a seiscientos sesenta y cuatro, que resuelve DECLARAR: INFUNDADA la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Escritura Pública y de Asiento Registral, interpuesta por don José Germán Ampuero Marroquín en representación de doña Juana Susana Cedrón Málaga contra doña Patricia Cecilia Peralta Bóveda.</p>
<p>Fundamentos principales y decisión de la sentencia de la Corte Suprema - Casación</p>	<p>- “Mediante resolución de fecha primero de abril último, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de los incisos 2° y 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil, según estos agravios: La inaplicación de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil, que consagran respectivamente los principios de oponibilidad y buena fe registral, aduciendo que logró la inscripción registral del inmueble sub Litis, así como se han inscrito las sucesivas transferencias que se han realizado, sin que la parte actora cuente con inscripción registral a su favor. La contravención de los artículos 50 incisos 4° y 6° y 122 inciso 4° del Código Procesal Civil, porque en la resolución de vista no se</p>	<p>Fundamento tercero: “Que en ese sentido la Sala Superior al confirmar la sentencia que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal, conformada por Luisa Ida Ríos , Julio Vásquez Dávila y estos a su vez a Julio Hernán Vásquez Ríos, han sido realizados de buena fe no ha hecho una interpretación errónea, pues han sido realizados de buena fe, pues estos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aprecia en los asientos registrales, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante; más aún si dichos codemandados recurrieron a la notaria Myriam Acevedo Mendoza, quien efectuó un estudio de los títulos de propiedad del inmueble sublitis y comunico a estos que el citado predio e encontraba libre de todo gravamen y que podían adquirirlo sin problema alguno, por lo que este extremo del recurso de casación se ha desestimado. La sala superior a efectuado</p>	<p>La demandante presento su recurso de casación pero fue declarado extemporáneo fuera de plazo.</p>

	<p><i>pronuncia en la parte resolutive sobre la tacha deducida por su parte; asimismo sobre la pretensión indemnizatoria libera a la apoderada de las codemandadas Juana Roatta y a Jesús Angulo, remitiéndose a lo desarrollado en el sétimo considerando de la impugnada y según los fundamentos que alega en su recurso; también sostiene que la recurrida es incongruente, pues por un lado se declara la nulidad del acto jurídico que ha realizado con su transferente, pero luego se declara improcedente la demanda respecto a las pretensiones accesorias.</i></p> <p><i>- FUNDADO el recurso de casación de fojas seiscientos veintinueve, interpuesto por Luz Esther Pérez Suasnabar, en consecuencia, NULA la Sentencia de Vista de fojas seiscientos doce, su fecha veinte de octubre del dos mil ocho.</i></p>	<p><i>una correcta interpretación y aplicación del artículo 2014 el Código Civil. INFUNDADA el recurso de casación la demanda de nulidad de acto jurídico. El poder judicial despojó a favor del adquirente bajo el fundamento de tercero de buena, un predio de dominio público.</i></p>	
<p>Apreciación personal</p>	<p>- En este caso la primera instancia declara infundado la demanda bajo fundamentos muy escasos, y valiéndose de procesos penales</p>	<p>- En este caso de acuerdo con la primera y segunda instancia en parte por la declaración nulidad de las 2 escrituras públicas pero debió declararse NULA</p>	<p>- En este caso también existe una escasa valoración de los medios probatorios, que a pesar de señalar que el poder que fue otorgado para la venta al tercero es</p>

	<p>inconclusos, no existiendo nada definitivo, la segunda instancia si bien revoca la primera sentencia, pero reformándola lo declara fundado la demanda del demandante y declara nula la compra venta de fecha 04 de julio de 2003, sin embargo, resuelve declarar infundado la reivindicación de la propiedad a su verdadera propietaria, porque se protege al tercero de buena fe, cuando todo debió declararse nulo y el tercero no puede adquirir un bien de la nada, finalmente tanto la primera, segunda instancia y la corte suprema no analizaron ni mencionaron en sus resoluciones el derecho de propiedad art. 70 de la Constitución, derecho que le asiste a los verdaderos propietarios ya que quedó acreditado que ha existido mala de los vendedores, ha existido un fraude para la transferencia de la propiedad, más aun no pueden los magistrados alejarse de los medios probatorios ya que los propietarios desde su adquisición siempre pagaron los derechos de la propiedad como autovalúos, impuesto predial, ósea han desconocido este derecho por el que si logro inscribirlo en registros públicos?, es totalmente arbitrario e injusto a derecho.</p>	<p>las 5 escrituras públicas, al amparo del artículo 73 y 70 de la constitución, las resoluciones con escasa motivación, al determinar el que ultimo comprador es tercero de buen fe, jurídicamente esta resolución es claudicada como errada, en razón de que el inmueble transferido es de dominio público, <u>cual quien venta realizada sobre el mismo debería ser declarada NULA.</u> <i>(El énfasis es nuestro)</i> de conformidad con el artículo 73 ° de la Constitución política, que señala que el dominio público es inalienable (su venta es prohibida); y no puede ser privatizado por una simple “buena fe”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se discutió primero que una fallecida vende el predio a un tercero, acto jurídico imposible por el objeto (predio imposible de vender sin excepciones), VENTA FALSA. - El artículo 2014 del Código Civil, ha pasado por encima de la constitución, dejándola sin efecto?, evidentemente esta casación la derogó; es decir si se vende un parque, una playa, y falsamente se inscribe seguramente el palacio de Gobierno lo privatizará legando la buena fe del tercero, la fe registral le presta ayuda pero por errores de los legisladores, de la nada nació un derecho del tercero? - A toda vista se ha determinado este proceso lleno de fraudes contra el inmueble de dominio público, acreditar 	<p>falso señalan que el tercero de buena fe confió en lo que constaba en el registro, amparándose en el artículo 2014 del código civil, pero es totalmente injusto que el sistema judicial pueda hacer tan carentes motivaciones, quitándole desmerito a la propietaria de los lotes materia de litis.</p>
--	--	--	--

	<p>- En todo caso ante esta negligencia el notario, registrador debería de indemnizarle al tercero y devolverle al propietario su propiedad, injusta decisión, el tribunal constitucional debería de intervenir en estos casos para la capacitación a los magistrados de revisar la constitución al momento de resolver alguna causa.</p>	<p>solo con los asientos registrales no basta sino también que se han valido de artimañas para adquirir el inmueble de más de 4,000 m2. El estado al plantear 5 nulidades de acto jurídico la Corte suprema lo desestima por considerarlo buena fe.</p> <p>- Lamentablemente la fe registral es vulnerada por el fraude inmobiliario, falsificaciones y suplantaciones de identidad, sucesivo, ya que a raíz de este que se inscribe un derecho sobre la propiedad para aparentar la licitud ante terceros, pero ello es culpa del notario, del registrador, del poder judicial, este último por amparar un derecho ilegal. Hechos inexistentes falsificaciones por doquier.</p>	
--	---	--	--

Tabla 5

Síntesis informativa.

Categoría	Síntesis integrativa
Petitorio	En este trabajo de investigación se ha identificado que para recuperar la propiedad producto del fraude inmobiliario es solicitando la Nulidad de Acto Jurídico, nulidad de las compra ventas fraudulentas solicitando su reivindicación.
Antecedentes	De los tres expedientes analizadas, se discute y evidencia que los verdaderos propietarios acuden al poder judicial a fin de solicitar tutela jurisdiccional efectiva para que sus propiedades sean regresadas a su patrimonio, porque han sido sorprendidos por terceros de buen fe, o que son víctimas o son cómplices del ilícito que los han despojado de su propiedad que con tanto esfuerzo lo han obtenido, todas estas adquisiciones han sido obtenidas a través de falsificaciones de documentos, al que han sorprendido tanto al notario a los terceros adquirentes, a los registros públicos y al poder judicial, pero sorprendentemente y de telenovela el Poder Judicial no les da la razón a los legítimos propietarios, están más inclinados en la protección del tercero de buena fe, evidentemente la fe pública registral es vulnerada por el fraude inmobiliario ya que es ratificado por el sistema judicial.
Fundamentos principales	Lamentable y escaso los argumentos del Poder judicial y la Corte Suprema, en los tres expedientes analizados, no han aplicado e interpretado rigurosamente el artículo 70° y para caso excepcional el art. 73 de la Constitución política ni mucho menos lo han desarrollado en sus motivaciones de sentencias, es más solo basan sus fundamentos en el artículo 2014 del Código Civil, y la fe registral, protección del tercero de buena fe y la constitución es un saludo a la bandera, le brindan protección al tercero de buen fe y el propietario que adquirió legítimamente su predio es vilmente despojado por una decisión judicial carente de análisis constitucional y legal, muchos podrán alegar que los afectados acudan a una acción de amparo o al tribunal constitucional pero ello demanda tiempo y dinero, muchos dejan de luchar contra el monstruo del fraude y el sistema judicial.
Decisión	En desacuerdo con las decisiones del Poder Judicial y de la Corte Suprema, ya que con los escasos argumentos de sus considerandos toman una decisión contraria a la justicia y a legalidad, arbitrarios y contradictorios.

4.2. Triangulación de la información

Tabla 6:

Triangulación de la información.

Categoría	Síntesis integrativa	Teoría	Conclusiones
<p>Petitorio</p>	<p>En este trabajo de investigación se ha identificado que para recuperar la propiedad producto del fraude inmobiliario es solicitando la Nulidad de Acto Jurídico, nulidad de las compra ventas y solicitando su reivindicación.</p>	<p>1. Posturas sobre nulidad acto jurídico o negocio jurídico.</p> <p>a. Taboada (2013), señala que el negocio jurídico es invalido, en razón de que tiene un defecto en su estructura desde el momento de su celebración, la su invalidez es establecida por ley, no puede ser consecuencia de un pacto entre las partes.</p> <p>Las causales de nulidad contempladas en el artículo 219 del Código Civil son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falta de manifestación de voluntad del agente. - Incapacidad absoluta - Objeto física o jurídicamente imposible. - Fin ilícito - Simulación absoluta. 	<p>El Acto jurídico será declarado nulo cuando este viciado ya sea porque falta la manifestación de voluntad del verdadero titular del derecho de propiedad, ya que lo que se pretende es la protección d la propiedad, no solo será nulo el acto jurídico cuando no halla manifestación de voluntad sino que también el objeto del acto sea jurídicamente imposible, como bienes del estado que no son transferibles.</p> <p>Asimismo, el acto jurídico será nulo cuando exista fraude o simulación, ya sea de falsificaciones de documentos o suplantaciones de identidad, que permitan la adquisición de la propiedad ilícitamente, ya que lo que se pretende es proteger al</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Ausencia de Formalidad prescrita bajo sanción de nulidad. - Nulidad Expresa - Nulidad Virtual <p>2. Posturas sobre la Inexistencia contractual por ausencia de parte e invalidez del acto jurídico por falta de manifestación de la voluntad:</p> <p>a. Vidal (2005), El Acto jurídico, según la noción incorporada al artículo 140 del Código Civil, es una manifestación de voluntad, y, su falta hace NULO el acto, como bien lo precisa la causal contenida en el inciso 1° del artículo 219, pues la manifestación de voluntad no solo constituye un requisito de validez sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica, que es la voluntad exteriorizada mediante su manifestación.</p> <p>b. Taboada (2013), señala que los elementos del negocio jurídico requiere para su</p>	<p>propietario de los supuestos terceros de buena fe que adquieren un bien inmueble.</p>
--	--	---	--

		<p>validez de ciertos requisitos, aplicados unos a los elementos y otros a los presupuestos. Respecto del elemento declaración de voluntad se exige como requisito que la voluntad exteriorizada y declarada (ej. Quiero vender, quiero comprar quiero donar, etc.)haya sido la cusa se exige que la misma sea lícita y el objeto haya sido determinado en cuanto a su especie y cantidad, y el titular del derecho que sea capaz legal, capacidad de ejercer sus derechos.</p> <p>c. Petit citado por Castañeda (2016), considera que un acto inexistente o de nulidad absoluta, no tienen valor ante la ley. (p. 98)</p> <p>3. El acto jurídico en fraude sancionada con nulidad</p> <p>Taboada (2013), indica que el fraude es entendido como el engaño o acto destinado a engañar a los terceros, y es por ello que se habla de actos fraudulentos en sentido amplio, esto radica en que se trata de una instrumentalización anormal de las figuras negociables,</p>	
--	--	---	--

		establecidos. Por lo tanto es necesario evaluar los elementos del negocio, porque a raíz de una simulación es vulnerado el acto jurídico y se da el nacimiento de un acto jurídico falso, aparente, simulado, fingido, fantasma.	
Hechos	De las tres sentencias analizadas, se discute y evidencia que los verdaderos propietarios acuden al poder judicial a fin de solicitar tutela jurisdiccional efectiva para que sus propiedades sean regresadas a su patrimonio, porque han sido sorprendidos por terceros de buena fe, o que son víctimas o son cómplices del ilícito, que finalmente logran despojar al verdadero propietario de su inmueble que con tanto esfuerzo lo han obtenido, todas estas adquisiciones han sido obtenidas a través de falsificaciones de documentos, al que han sorprendido tanto al notario a los terceros adquirentes, a los registros públicos y al poder judicial.	<p>1. Derecho comparado respecto al tercero de buena fe</p> <p>a. Código civil de México</p> <p>Art. 3009 “El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, no siendo esto aplicable a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.”</p> <p>b. Código civil de Argentina</p> <p>Art. 392 “ Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble registrable, por una persona que resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún</p>	<p>- Como se puede ver el tercero de buena fe registral a partir del fraude inmobiliario, en el derecho comparado como en el país de México, está totalmente protegido, no da cabida a la protección del propietario legítimo que fue víctima de suplantación, de falsificadores, y se amparan en lo que consta en el registro y en la fe registral que son fácilmente vulnerado por adquisiciones falsificadas fraudulentas ya que la inexactitud no consta en el registro o asiento registral sino fuera de ella.</p> <p>- Pero, en la legislación argentina, si dan solución de forma terminante al problema de esta investigación, que es la más</p>

		<p>valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buen fe y título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”.</p> <p>c. Código civil de Brasileño</p> <p>Art. 1245 inciso 2, “Mientras no promoverse, por medio de acción propia la declaración de nulidad del registro, y la perspectiva cancelación, el adquirente sigue siendo dueño del inmueble”</p> <p>d.</p>	<p>justa y razonable, ya que la buena fe del tercero no le ayudará para adquisición fraudulenta, amparando al propietario legítimo, solución que será la más adecuada que se pueda implementar y dejar de proteger al tercero de buena ya que es muy subjetivo pensar que siempre el tercero actúa de buena hasta que se pruebe lo contrario.</p>
<p>Fundamentos principales de los tres expedientes</p>	<p>Lamentable y escaso los argumentos de la Corte Suprema, en las tres sentencias analizadas, ya que no han aplicado el artículo 70° de la Constitución política ni mucho menos la han interpretado en sus considerandos, es más solo basan sus fundamentos en el artículo 2014 del Código Civil, y la fe registral es un saludo a la bandera, le brindan protección al tercero de buen fe y el propietario que adquirió legítimamente su predio es vilmente despojado por</p>	<p>1. El derecho de propiedad en la Constitución Política del Perú</p> <p>El artículo 70° de la Constitución Política del Perú, textualmente dice: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.</p> <p>A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o</p>	<p>1. La Constitución consagra la inmunidad de la propiedad, protegiendo al propietario legítimo, ya que la propiedad goza de inviolable, rechazando cualquier interferencia ilegítima. La propiedad no puede ser tan débil que una resolución judicial, no existe motivo alguno para titular del derecho sea despojarlo de su propiedad, y mucho</p>

	<p>una decisión judicial carente de análisis constitucional y legal.</p>	<p>necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.</p> <p>2. Artículo 2014 del Código civil</p> <p>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p> <p>Al respecto cabe indicar que antes de la citada modificación, existía en la doctrina como en la jurisprudencia del Poder Judicial un debate en torno si la buena fe entendida como la ignorancia o desconocimiento de las causales de nulidad, anulabilidad, rescisión o</p>	<p>menos por una burla de los fraudes ya sean falsificaciones o suplantaciones de identidad.</p> <p>Ahora, si la apariencia no es originada por el propietario, entonces no hay causa justificante para que este pierda su propiedad, más aun el Tribunal Constitucional ha sostenido en forma reiterativa que la propiedad no se afecta por causas anómalas o derivadas del solo querer del tercero.</p> <p>La falsificación no puede imponerse a la propiedad.</p> <p>Finalmente, la fe pública registral no protege las falsificaciones o suplantaciones, aun cuando se trate de tercero de buena fe, ya que debe privilegiarse el derecho a la propiedad legítimamente adquirida; no olvidemos que los registros públicos son pieza fundamental para el</p>
--	--	---	---

		<p>resolución debería constar en el asiento registral o en el título archivado, ya que en la práctica la Corte Suprema había establecido en varias ocasiones la necesidad de revisar los títulos archivados para amparar la buena fe registral; pero ahora con las modificaciones introducidas “... <i>no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten</i>” no cabe duda de que para amparar la buena fe registral, las citadas causales no deben constar en los títulos archivados.</p> <p>3. Fe Pública registral</p> <p>El principio de fe pública registral, como se advierte, adquiere especial importancia dentro de la dinámica de los derechos. Opera en beneficio de los terceros que, dentro del tráfico jurídico-comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz. La protección que materializa convirtiendo en inatacable el derecho del tercero. Veamos lo dicho a través de ejemplo: Juan desea adquirir un</p>	<p>desarrollo económico del país, hay mucho que mejorar</p> <p>El fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro, hasta aquí estoy de acuerdo pero que pasa si se registra un título falso y este sirve para seguir transfiriendo a terceros, lamentablemente el registro ya está vulnerado por el fraude y/o engaño empleado, si nos da la apariencia de que quien figura en el registro como titular del derecho es el propietario del bien obviamente confiaremos en que es así, sin embargo, esta apariencia esta disfrazada ya que quien figura en el registro no es el</p>
--	--	--	---

		<p>inmueble. Encuentra uno a satisfacción y acude al Registro. Allí toma conocimiento que el propietario del mismo es Pedro, que sobre el inmueble no pesan cargas, gravámenes ni anotaciones de demanda. Sobre la base de tal información, busca a Pedro y celebra con él un contrato de compraventa. Como efecto de aquel negocio jurídico, Juan se convierte en nuevo propietario del inmueble e inscribe su derecho en el Registro. Sí, posteriormente, se declara judicialmente la nulidad del negocio jurídico por cuyo efecto, en su oportunidad, Pedro había adquirido el inmueble; el principio de fe pública registral surge señalando que aquella nulidad no afectará el derecho de propiedad que, ahora, ostenta Juan. En este sentido, si se quiere, el principio de fe pública registral enerva el "efecto arrastre" que, de ordinario, suscita la invalidez de un negocio jurídico.</p> <p>Como se aprecia, este principio protege vigorosamente a quien de buena fe y a título oneroso ha adquirido algún derecho de persona que, en el Registro, aparecía como titular y facultado para disponerlo. La protección despliega su eficacia en la</p>	<p>propietario legítimo, he aquí el problema y la vulneración al mismo.</p>
--	--	--	---

		adquisición a non domino. En este orden de ideas, señala García que en virtud de este principio "el tercero que adquiere sobre la base de la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley". (Cabrera)	
Decisión	En desacuerdo con las decisiones del Poder Judicial y la Corte Suprema, ya que con los escasos argumentos de sus considerandos toman una decisión contraria a la justicia y a legalidad.	-	-

4.3. Discusión de resultados

El presente trabajo investigó un problema que viene aquejando al país, ahora que estamos en los “booms inmobiliarios”, todos quieren comprar y vender su propiedad para poder vivir con su familia o darles otra calidad de vida, o en otros casos para poder venderlos según su precio va elevándose, y cada vez aparecen más casos de fraudes inmobiliario, por ello que se realizó este estudio identificar las causas de la vulneración del principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario, que hasta hoy por hoy va perdiendo confiabilidad y credibilidad, debido a que nadie cree lo que consta en el registro, existe un temor una duda de si es cierto la información que consta en el mismo. Finalmente se identifica las debilidades que se muestra en el sistema jurídico desde donde se origina y quienes intervienen en la consumación del ilícito, para ello se analizó tres expedientes en los cuales se identificó varios vacíos en los fundamentos de las resoluciones causa de litis, es lamentable el escaso argumento de los magistrados, que no aplican jurisprudencia y solo se basan sus decisiones en normas legales más no normas constitucionales.

La investigación se realizó empleando la recolección de información a través de fichas de análisis documental que brindó las formas de selección para lograr mi objetivo.

Esta investigación es válida, porque a través del análisis de los tres expedientes, se identificó que existe una gran incidencia del fraude inmobiliario vulnerando la fe pública registral, ayudó a identificar que los magistrados del Poder Judicial no interpretan los artículos de la constitución en su motivación de sus sentencias, menos aún consideran la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la constitución, teniendo como resultado la desprotección al derecho de propiedad que le pertenece al propietario legítimo, al solo aplicar el art. 2014 del Código Civil y para variar la precoz Ley N° 30313 art. 05, que protege a toda costa al tercero de buena fe, pasando por encima de la Constitución art. 70, convirtiéndose un saludo a la bandera,

Las debilidades existentes en el sistema jurídico, radica en que ya no existe confianza en el registro ni en la fe registral, ni en la legitimación, porque los notarios, registrados ni el poder judicial han podido impedir que un acto jurídico producto del fraude sea falsificación de documentos o suplantaciones se materialice en su inscripción en el registro y produzca sus efectos jurídicos, transferencias sucesivas y el despojo de la propiedad de su verdadero propietario.

Finalmente de los tres expedientes analizados se identificó mucha similitud en los criterios empleados por los magistrados en sus fundamentos de sentencias, en el que son muy escasos y no ahondan en el tema, solo se basan en la protección del tercero de buena fe, Código Civil artículo 2014 y la Ley 30313, pero no realizan una interpretación constitucional, esta investigación servirá para mejorar el sistema jurídico peruano que a largo plazo otorguen a los ciudadanos mayor seguridad en transferencias inmobiliarias y si no fuera así lograr una justicia imparcial.

Conclusiones

1. Todo acto jurídico será declarado nulo cuando este viciado, ya sea porque falta la manifestación de voluntad del verdadero titular del derecho de propiedad, ya que se pretende es la protección de la propiedad, no solo será nulo el acto jurídico cuando no halla manifestación de voluntad sino que también el objeto del acto sea jurídicamente imposible, como bienes del estado que no son transferibles, tal como se identificó del expediente 2 y 3 del presente trabajo de investigación.
2. El sistema jurídico peruano se encuentra débil en cuanto a tres implicados principales, primero el notario por el escaso control en la identificación de las personas que comparecen al otorgamiento de actos notariales, especialmente cuando utilizan el sistema del biométrico, negligencia de algunos notarios en el estudio de títulos, por lo que no advierten transmisiones sospechosas previas a la del adquirente, formalizadas con notarios alejados, a los predios, con precios reducidos, etc, limitada fiscalización por parte de los colegios notariales, quienes no imponen sanciones, el desconocimiento de las reglas de sana crítica en la valoración probatoria, como la prescripción adquisitiva, rectificación de áreas, etc., segundo el registrados por su débil control respecto a la autenticidad de los instrumentos públicos, notariales o no, que pretenden su inscripción, corrupción en el Sector público que permite las inscripciones ilegales y fraudulentas, que se ha mantenido en la impunidad, pues pareciera que las mafias actuaron solas, tercero los magistrados que inobservan e inaplican jurisprudencias del Tribunal Constitucional relacionada con el derecho de propiedad, ya que respaldan y protegen al tercero que adquiere la propiedad a través de documentos falsos, ya sea que lo estafaron o que sea cómplice de las mafias de inmobiliarias; quedando desprotegido el verdadero propietario cuando es claro señalar que la propiedad no se afecta por causas anómalas o derivadas del solo querer del tercero, la falsificación no puede imponerse a la propiedad, sería inaudito pensar en ello. Si el tercero

fue estafado o adquirió un inmueble de buena fe (es subjetivos), este debería de denunciar al Estado una indemnización por no brindarle las garantías ni seguridad necesaria para la adquisición de un bien inmueble, ya que los principales culpables de esta situación radica en el notario, registrador y magistrados que validan tal acto.

3. La fe pública registral no protege las falsificaciones o suplantaciones, aun cuando se trate de tercero de buena fe, ya que debe privilegiarse el derecho a la propiedad legítimamente adquirida; no olvidemos que los registros públicos son pieza fundamental para el desarrollo económico del país, ya que si se logra registrar un título falso, este servirá para seguir transfiriendo a terceros que supuestamente adquieren de buena fe una propiedad y se amparan en este criterio abusando de su derecho, actualmente el registro es vulnerable a causa del fraude y/o engaño empleado, si nos da la apariencia de que quien figura en el registro como titular del derecho es el propietario del bien obviamente confiaremos en que es así, sin embargo, esta apariencia esta disfrazada ya que quien figura en el registro no es el propietario legítimo, he aquí el problema y la vulneración al mismo y cuando es discutido en el ámbito judicial los magistrados resuelven protegiendo al tercero antes que al propietario legítimo, y el artículo 70 de la Constitución se convierte en un saludo a la bandera, más aun no toman en cuenta las resoluciones del Tribunal Constitucional y todo es norma y Ley.

Recomendaciones

1. Es necesario y urgente que el Colegio de Notarios realice una supervisión mensual a sus agremiados del país, evaluando su capacidad intelectual y física; verificar el uso correcto del biométrico, que podría ser cumplido por un Órgano de Control cuyas funciones sean las de supervisión, y así poder velar por la seguridad jurídica de los contratantes, se podría disminuir el índice de fraudes y solo en caso de encontrar culpables a estos notarios por la negligencia o complicidad se les obligue a ser responsables civilmente frente al tercero o al propietario legítimo que se vea perjudicado.
2. Modificar el principio de fe registral, consagrado en el Código Civil, en el sentido que el propietario no puede ser afectado por falsificaciones, ni siquiera cuando se trate de buena fe, dejando desprotegido al propietario legítimo, cuyo texto sería el siguiente:

Artículo 2004: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble registrable, por una persona que resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buen fe y título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”

Asimismo, suprimir el art. 05 de la Ley N° 30313, que de igual forma respalda al tercero buena fe (si lo fuera) ya que si bien no tiene culpa o si lo tuviera por ser cómplice de las mafias, es inaudito que el propietario sea despojado de un predio que con mucho esfuerzo le costó obtener.
3. Proponer una Ley de responsabilidad civil del Estado, a fin de que se reconozca una indemnización adecuada a las víctimas del fraude inmobiliario, causadas por error del

notario, el funcionamiento del registro, por falta de criterio de los magistrados que dejan al aire al propietario, tal cual lo hace el país de Argentina.

Referencias bibliográficas

- Alejo, A., Campos, J. P., & Bernarda, S. (Diciembre de 2001). El Fraude Inmobiliario y su Tratamiento Jurídico Penal. *Tesis*. San Salvador, El Salvador, El Salvador.
- Alejo, A., Campos, J., & Bernarda, S. (Diciembre de 2001). El fraude inmobiliario y su tratamiento jurídico penal. *tesis*. El Salvador, El Salvador, San Salvador. Recuperado el setiembre de 2017
- Avendaño, J., & Del Risco, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 45.
- Avendaño, Valdez, J., & Del Riso, Sotil, L. F. (Diciembre de 2012). Pautas para la Aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *IUS ET VERITAS*, 201. Recuperado el 2018.
- Belloch, A., Sandin, B., Ramos, F., & Becoña, E. (2008). *Manual de psicopatología*. Madrid: McGRAWHill.
- Cabrera, Y. (s.f.). *Monografias.com*. Obtenido de Edilberto Cabrera Ydme.: Edilberto Cabrera Ydme.
- Catañeda, C. M. (setiembre de 2016). La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario. *tesis*. Trujillo, Trujillo, Perú: Universidad Nacional de Trujillo.
- Céspedes, A. d. (22 de Julio de 2011). Estudio del tema de la inexactitud registral de los registros inmobiliarios y su doctrina en el derecho comparado y en el derecho costarricense. *Tesis*. San José, San José, Costa Rica. Recuperado el 2017
- Cloninger, S. (2003). *Teorias de la Personalidad*. Mexico : Pearson Educación .
- Cruzado, M. (Setiembre de 2016). La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario. Trujillo, Trujillo, Perú: Tesis.
- Delgado, P. C. (Noviembre de 2009). El Principio de Fe Pública Registral en la Jurisprudencia. (G. Jurídica, Ed.) *Diálogo con la Jurisprudencia*, 207-306. Recuperado el 08 de Marzo de 2018
- Escajadillo Chimayco, F. J. (2017). *¿Sacrilégio del Derecho de Propiedad? - Fe Pública Registral y Falsificaciones de documentos*. Recuperado el 09 de Enero de 2019, de <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/975>
- Fernandez, J., Landa, N., Lopez, J., Lorea, I., & Zarzuela, A. (2002). TRASTORNOS DE PERSONALIDAD EN ALCOHÓLICOS: *Psicopatología y Psicología Clínica*, 218.
- Gonzales Barrón, G. (2017). *Contratación Inmobiliaria y Protección Registral* (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 04 de noviembre de 2018

- Gonzales, B. G. (2005). Constitución y Principios Registrales. *Derecho y Cambio Social*, 14,15,16,17. Recuperado el Enero de 2016, de www.derechoycambiosocial.com
- Gonzales, B. G. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad* (Primera ed., Vol. 1). Lima, Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A. Recuperado el 15 de diciembre de 2018
- Guerrero, L. G. (2011). *Trastornos de personalidad: influencia sobre la conducta delictiva y repercusiones forenses en la jurisdicción penal*. Madrid : paidos .
- Gunther, B. G. (2005). *Derechos Reales* (Primera ed.). Lima - Perú, Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L. Recuperado el 10 de Octubre de 2017
- Gunther, G. B. (2018). *Amparo Constitucional en Defensa de la Propiedad* (Primera ed., Vol. 1). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 01 de Diciembre de 2018
- Hernandez, R., Fernadez, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigacion*. Mexico D.F.: Mc Graw Hill.
- Hérrnandez, R., Fernadez, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigacion, sexta edición*. Mexico: Mc Graw Hil Education.
- Huamán, V. H. (2005). *Manual de Técnicas de Investigación - Conceptos y aplicaciones* (Segunda ed.). Lima, Lima, Perú: IPLADEES S.A.C. Recuperado el 15 de Julio de 2019, de <https://books.google.com.pe/books?id=OEHABAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=tecnicas+de+recoleccion+de+informacion+-+fichas&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwiMttLVurjjAhWt1lkKHAWPA0sQ6AEIQjAF#v=onepage&q&f=false>
- Huerta, S. (Noviembre de 1994). Intereses Difusos y Derecho Penal. (C. G. Judicial, Ed.) *Cuadernos de Derecho Judicial*, 2010. Recuperado el 18 de Setiembre de 2017
- Jimenez, M., & Huch, M. (2011). Protección de la propiedad inmueble en Costa Rica: Implementación de sistemas virtuales que adyuvan a la protección registral de la propiedad . *Tesis*. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica.
- Lama More, H. (2014). *La Posesión en la propiedad y en el registro*. Madrid, Madrid, España: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Larroucau, M. A. (s.f.). El Fraude inmobiliario en Chile. Chile, Chile, Chile. Recuperado el Setiembre de 2017
- López, A., & Becoña, E. (2006). Patrones y trastornos de personalidad en personas con dependencia. *Psicothema*, 579.
- Mendoza Del Maestro, G. (2014). *La Propiedad: Mecanismos de Defensa* (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 04 de DICIEMBRE de 2018

- Millon, t. (2006). *trastornos de la personalidad de la vida moderna* . Barcelona : MASSON .
- Ochoa, O. G. (2008). *Bienes y Derechos Reales* (Primera ed., Vol. 2). (O. E. G., Ed.) Caracas, Caracas, Venezuela: Texto, C.A. Recuperado el 04 de Diciembre de 2018, de Derecho civil : bienes y derechos reales, Volumen 2:
<https://books.google.com.pe/books?id=hJ5lkEIPYNwC&pg=PA117&dq=definici%C3%B3n+de+propiedad&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjfvvKmwYbfAhWy1FkKHaSyCooQ6AEIVDAI#v=onepage&q=definici%C3%B3n%20de%20propiedad&f=false>
- Ortiz, A. (28 de Julio de 2011). Estudio del tema de la inexactitud registral de los registros inmobiliarios y su doctrina en el derecho comparado y en el derecho Costarricense. *Tesis*. Rodrigo Facio, Costa Rica, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- República, C. d. (febrero de 2004). Obtenido de
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/720128BFD5A27C1905257B7A00723A6B/\\$FILE/Proyecto_de_Ley_N%C2%B0_09721.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/720128BFD5A27C1905257B7A00723A6B/$FILE/Proyecto_de_Ley_N%C2%B0_09721.pdf):
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/720128BFD5A27C1905257B7A00723A6B/\\$FILE/Proyecto_de_Ley_N%C2%B0_09721.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/720128BFD5A27C1905257B7A00723A6B/$FILE/Proyecto_de_Ley_N%C2%B0_09721.pdf)
- Rodriguez, A. (martes de agosto de 2013). *Cedro*. Obtenido de Cedro:
www.cedro.org.pe/cursosonline20134/descargas/Modulo_4.pdf
- Rosa, J. P. (1998). *Metodologia de la Investigacion* . La Habana.
- Sepúlveda, M. A., & Saquel, M. (s/f de Mayo de 2015). *EL FRAUDE INMOBILIARIO EN CHILE*. Obtenido de Ponencia de Marco Sepúlveda: <http://fojas.conservadores.cl/wp-content/uploads/2015/05/Ponencia-Marco-A-Sepulveda.pdf>
- Taboada, C. L. (2013). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato* (Segunda ed.). (G. E.I.R.L, Ed.) Lima, Lima, Perú: Lima. doi:ISBN: 978-9972-04-416-8
- Torrealva, N. F. (s.f.). *El Fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales*. Recuperado el 05 de enero de 2019, de htm: <http://www.poder-judicial.go.cr>
- Túyume, E. B. (16 de marzo de 2016). La Vulneración del Derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Chiclayo, Chiclayo, Perú.
- Tuyumer, B. (16 de Marzo de 2016). LA VULNERACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLRE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL. v. Chiclayo, Chiclayo, Chiclayo: Tesis. Recuperado el Octubre de 2017
- UNODC. (23 de junio de 2016). *UNODC RESEARCH*. Obtenido de Resumen Ejecutivo del Informe Mundial sobre Drogas - 2016:
https://www.unodc.org/doc/wdr2016/WDR_2016_ExSum_spanish.pdf
- Urges, M. (2005). *Los trastornos de personalidad en adictos a la heroína y seroconversion al VIH, una asociacion relevante*. Barcelona : Paidós.

- Vallejo, J. (2015). *Introducción a la psicopatología y la psiquiatría*. Barcelona: Masson.
- Vallejo, J. (martes de agosto de 2017). *Psicoarea*. Obtenido de Psicoarea:
http://www.psicoarea.org/quienes_somos.htm
- Vara Horna, A. (2010). *Siete pasos para una tesis exitosa*. Lima: Instituto de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos.
- Vidal, R. F. (2005). *El Acto Jurídico* (Sexta ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.
Recuperado el 17 de Julio de 2019
- Villafranco, G. (8 de Agosto de 2013). *Las Regiones más propensas a padecer fraudes*. Obtenido de Forbes México Web Site: <https://www.forbes.com.mx/donde-ocurren-con-mas-frecuencia-los-fraudes-en-el-mundo/>

Anexos

Anexo 1. Instrumento de Recolección de Datos

Instrumento de recolección de datos

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Número de expediente: 2717-2003

Nombre del expediente: Nulidad de acto jurídico, reivindicación.

Instrucciones

- a) En función a los expedientes con sentencias de primera, segunda instancia y algunas de la Corte Suprema, e pronuncian sobre el principio de la fe pública registral que es vulnerada a causa del fraude inmobiliario, verificar cuáles son las debilidades que muestran y la existencia de cada uno de los ítems que conforman la ficha.
- b) La revisión de los expedientes no constituye ningún acto de control ciudadano ni control jurisdiccional.
- c) Esto es una acción dentro del marco de una investigación científica y los datos obtenidos no tienen carácter confidencial.

Dimensión: Factores Legales y Criterios de los magistrados de primera, segunda instancia y la Corte suprema.			
Item	Indicador	Ocurrencia en los expedientes	
		Sí	No
1	Las fases procesales son cumplidas de acuerdo a ley.	X	
2	Se valora los medios probatorios aportados por los demandantes.		X
3	Se identifica la poca protección del Derecho de propiedad.	X	
4	Se identifica la vulneración del principio registral causada por el fraude inmobiliario.	X	
5	Se vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, y niegan la restitución del mismo.	X	
6	Existe protección Constitucional al propietario legítimo.		X
7	Se identifica que protegen más al tercero de buena fe que adquiere el inmueble, cuando las pruebas dicen lo contrario.	X	
8	El tercero de buena fe que supuestamente desconoce la existencia de otro propietario legítimo no aporta pruebas de su buena fe.	X	
9	Las motivaciones de la sentencia de primera instancia se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		X
10	Las motivaciones de la sentencia de segunda instancia		X

	se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		
11	Se identifica que los criterios de los magistrados tanto de primera, segunda instancia son similares, en cuanto al principio de la fe pública registral y el fraude inmobiliario y concluyen que existe el derecho del tercero de buena fe existe y se debe de favorecer	X	
12	Los magistrados de la corte suprema de justicia no hacen mayor análisis del Derecho de propiedad y mucho menos su protección constitucional.	X	
13	Los magistrados de la Corte suprema tienen en cuenta precedentes vinculantes del Tribunal Constitucional.		X
14	Las resoluciones de la corte suprema solo se basan en la aplicación y protección del tercer propietario que adquiere supuestamente el inmueble por buena fe.		
15	Las resoluciones judiciales interpretan y aplican resoluciones del tribunal constitucional que brinda ante todo la protección al artículo 70 de la constitución política del Perú.		X

Instrumento de recolección de datos

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Número de expediente: 216-2010

Nombre del expediente: Nulidad de acto jurídico, reivindicación.

Instrucciones

- a) En función a los expedientes con sentencias de primera, segunda instancia y algunas de la Corte Suprema, e pronuncian sobre el principio de la fe pública registral que es vulnerada a causa del fraude inmobiliario, verificar cuáles son las debilidades que muestran y la existencia de cada uno de los ítems que conforman la ficha.
- b) La revisión de los expedientes no constituye ningún acto de control ciudadano ni control jurisdiccional.
- c) Esto es una acción dentro del marco de una investigación científica y los datos obtenidos no tienen carácter confidencial.

Dimensión: Factores Legales y Criterios de los magistrados de primera, segunda instancia y la Corte suprema.			
Item	Indicador	Ocurrencia en los expedientes	
		Sí	No
1	Las fases procesales son cumplidas de acuerdo a ley.	X	
2	Se valora los medios probatorios aportados por los demandantes.		X
3	Se identifica la poca protección del Derecho de propiedad.	X	
4	Se identifica la vulneración del principio registral causada por el fraude inmobiliario.	X	
5	Se vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, y niegan la restitución del mismo.	X	
6	Existe protección Constitucional al propietario legítimo.		X
7	Se identifica que protegen más al tercero de buena fe que adquiere el inmueble, cuando las pruebas dicen lo contrario.	X	
8	El tercero de buena fe que supuestamente desconoce la existencia de otro propietario legítimo no aporta pruebas de su buena fe.	X	
9	Las motivaciones de la sentencia de primera instancia se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		X
10	Las motivaciones de la sentencia de segunda instancia		X

	se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		
11	Se identifica que los criterios de los magistrados tanto de primera, segunda instancia son similares, en cuanto al principio de la fe pública registral y el fraude inmobiliario y concluyen que existe el derecho del tercero de buena fe existe y se debe de favorecer	X	
12	Los magistrados de la corte suprema de justicia no hacen mayor análisis del Derecho de propiedad y mucho menos su protección constitucional.	X	
13	Los magistrados de la Corte suprema tienen en cuenta precedentes vinculantes del Tribunal Constitucional.		X
14	Las resoluciones de la corte suprema solo se basan en la aplicación y protección del tercer propietario que adquiere supuestamente el inmueble por buena fe.		
15	Las resoluciones judiciales interpretan y aplican resoluciones del tribunal constitucional que brinda ante todo la protección al artículo 70 de la constitución política del Perú.		X

Instrumento de recolección de datos

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Número de expediente: 1559-2009

Nombre del expediente: Nulidad de acto jurídico

Instrucciones

- a) En función a los expedientes con sentencias de primera, segunda instancia y algunas de la Corte Suprema, e pronuncian sobre el principio de la fe pública registral que es vulnerada a causa del fraude inmobiliario, verificar cuáles son las debilidades que muestran y la existencia de cada uno de los ítems que conforman la ficha.
- b) La revisión de los expedientes no constituye ningún acto de control ciudadano ni control jurisdiccional.
- c) Esto es una acción dentro del marco de una investigación científica y los datos obtenidos no tienen carácter confidencial.

Dimensión: Factores Legales y Criterios de los magistrados de primera, segunda instancia y la Corte suprema.			
Item	Indicador	Ocurrencia en los expedientes	
		Sí	No
1	Las fases procesales son cumplidas de acuerdo a ley.	X	
2	Se valora los medios probatorios aportados por los demandantes.		X
3	Se identifica la poca protección del Derecho de propiedad.	X	
4	Se identifica la vulneración del principio registral causada por el fraude inmobiliario.	X	
5	Se vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, y niegan la restitución del mismo.	X	
6	Existe protección Constitucional al propietario legítimo.		X
7	Se identifica qué protegen más al tercero de buena fe que adquiere el inmueble, cuando las pruebas dicen lo contrario.	X	
8	El tercero de buena fe que supuestamente desconoce la existencia de otro propietario legítimo no aporta pruebas de su buena fe.	X	
9	Las motivaciones de la sentencia de primera instancia se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		X
10	Las motivaciones de la sentencia de segunda instancia		X

	se analizan a profundidad la protección al Derecho de propiedad.		
11	Se identifica que los criterios de los magistrados tanto de primera, segunda instancia son similares, en cuanto al principio de la fe pública registral y el fraude inmobiliario y concluyen que existe el derecho del tercero de buena fe existe y se debe de favorecer	X	
12	Los magistrados de la corte suprema de justicia no hacen mayor análisis del Derecho de propiedad y mucho menos su protección constitucional.	-	-
13	Los magistrados de la Corte suprema tienen en cuenta precedentes vinculantes del Tribunal Constitucional.	-	-
14	Las resoluciones de la corte suprema solo se basan en la aplicación y protección del tercer propietario que adquiere supuestamente el inmueble por buena fe.	-	-
15	Las resoluciones judiciales interpretan y aplican resoluciones del tribunal constitucional que brinda ante todo la protección al artículo 70 de la constitución política del Perú.		X

nexo 2 : Validación de Instrumentos

Validación de Instrumentos

INFÓRME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

I. Datos Generales

Apellidos y nombres del experto : Calle Arancibia, Margarita
 Institución donde labora : Universidad Continental
 Especialidad : Docente en Metodología de la Investigación,
 Economista y Maestría en Educación Superior.
 Instrumento de Evaluación : Ficha de análisis documental para las sentencias de
 la vulneración del principio de fe pública registral causada por el fraude inmobiliario.

II. Aspectos de Validación

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con claridad con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades				x	
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva en todas las dimensiones				x	
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, innovación y legalidad				x	
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica que permiten hacer inferencias en función al problema general y objetivos.					x
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad					x
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos					x
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					x
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores.					x
METODOLOGÍA	La redacción entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación.					x
PERTINENCIA	A la redacción de los ítems concuerda con el instrumento.				x	

Margarita Calle et.

Validación de Instrumentos

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

I. Datos Generales

Apellidos y nombres del experto : Dr. Héctor Melgar Salazar
 Institución donde labora : Universidad Continental
 Especialidad : Derecho Civil, Municipal y Administrativo.
 Instrumento de Evaluación : Ficha de análisis documental para las sentencias de la vulneración del principio de fe pública registral causada por el fraude inmobiliario.

II. Aspectos de Validación

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con claridad con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades				X	
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva en todas las dimensiones				X	
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, innovación y legalidad				X	
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica que permiten hacer inferencias en función al problema general y objetivos.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores.					X
METODOLOGÍA	La redacción entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación.					X
PERTINENCIA	A la redacción de los ítems concuerda con el instrumento.				X	


Héctor Melgar Salazar
 ABOGADO
 C.A.J. 1468

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

I. Datos Generales

Apellidos y nombres del experto : Dr. Orlando Cervantes Fernández
 Institución donde labora : Estudio Jurídico O&C
 Especialidad : Derecho Civil y Registral.
 Instrumento de Evaluación : Ficha de análisis documental para las sentencias de la vulneración del principio de fe pública registral causada por el fraude inmobiliario.

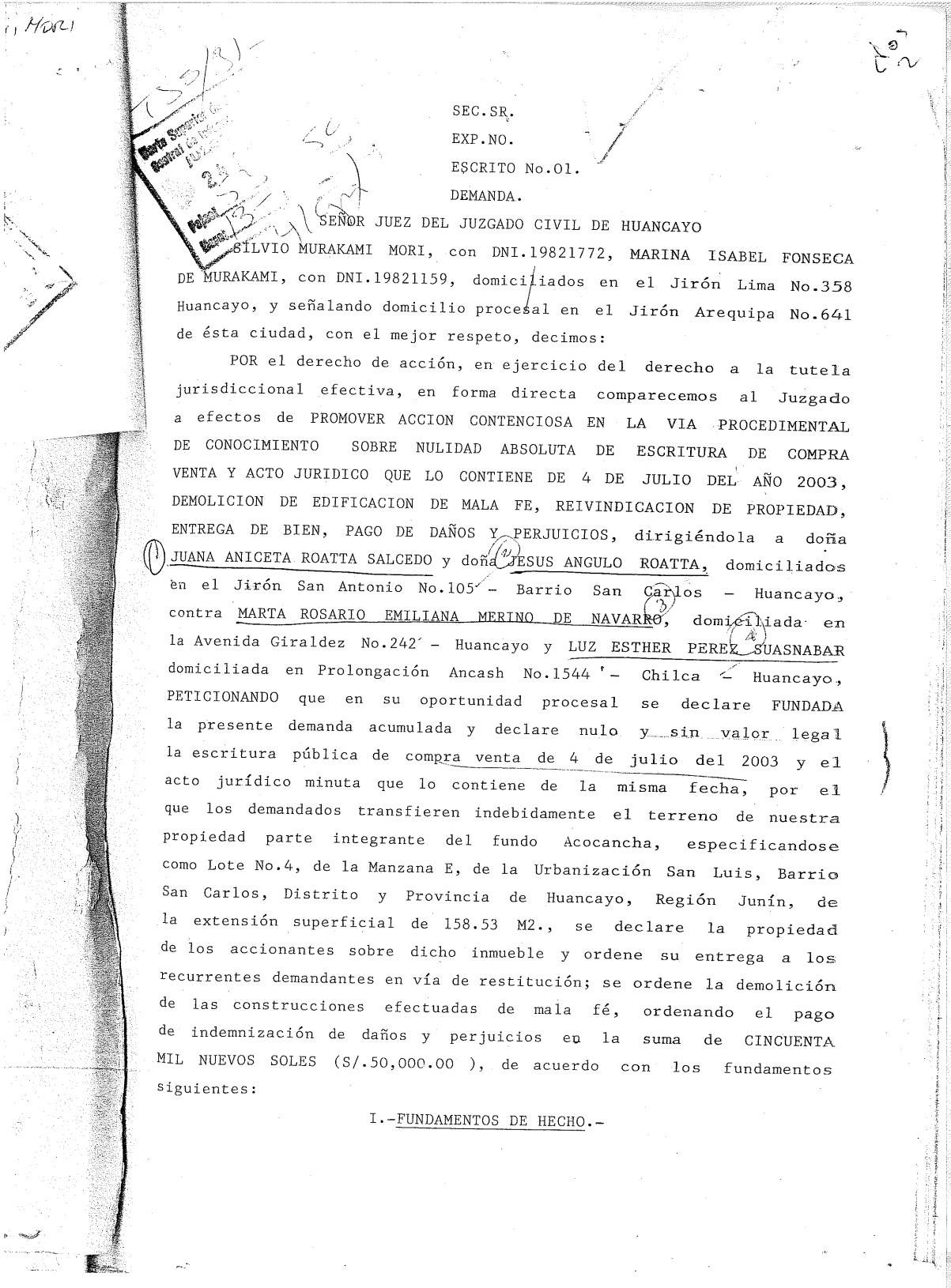
II. Aspectos de Validación

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con claridad con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva en todas las dimensiones					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, innovación y legalidad				X	
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica que permiten hacer inferencias en función al problema general y objetivos.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad				X	
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.				X	
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores.					X
METODOLOGÍA	La redacción entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación.					X
PERTINENCIA	A la redacción de los ítems concuerda con el instrumento.				X	


ESTUDIO JURÍDICO
ORLANDO CERVANTES FERNÁNDEZ
ABOGADO
C.A. N° 1811

Anexo 3: Primer expediente



SEC.SR.
EXP.NO.
ESCRITO No.01.
DEMANDA.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO

SILVIO MURAKAMI MORI, con DNI.19821772, MARINA ISABEL FONSECA DE MURAKAMI, con DNI.19821159, domiciliados en el Jirón Lima No.358 Huancayo, y señalando domicilio procesal en el Jirón Arequipa No.641 de ésta ciudad, con el mejor respeto, decimos:

POR el derecho de acción, en ejercicio del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en forma directa comparecemos al Juzgado a efectos de PROMOVER ACCION CONTENCIOSA EN LA VIA PROCEDIMENTAL DE CONOCIMIENTO SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA Y ACTO JURIDICO QUE LO CONTIENE DE 4 DE JULIO DEL AÑO 2003, DEMOLICION DE EDIFICACION DE MALA FE, REIVINDICACION DE PROPIEDAD, ENTREGA DE BIEN, PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, dirigiéndola a doña JUANA ANICETA ROATTA SALCEDO y doña JESUS ANGULO ROATTA, domiciliados en el Jirón San Antonio No.105 - Barrio San Carlos - Huancayo, contra MARTA ROSARIO EMILIANA MERINO DE NAVARRO, domiciliada en la Avenida Giraldez No.242 - Huancayo y LUZ ESTHER PEREZ SUASNABAR domiciliada en Prolongación Ancash No.1544 - Chilca - Huancayo, PETICIONANDO que en su oportunidad procesal se declare FUNDADA la presente demanda acumulada y declare nulo y sin valor legal la escritura pública de compra venta de 4 de julio del 2003 y el acto jurídico minuta que lo contiene de la misma fecha, por el que los demandados transfieren indebidamente el terreno de nuestra propiedad parte integrante del fundo Acocancha, especificandose como Lote No.4, de la Manzana E, de la Urbanización San Luis, Barrio San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo, Región Junín, de la extensión superficial de 158.53 M2., se declare la propiedad de los accionantes sobre dicho inmueble y ordene su entrega a los recurrentes demandantes en vía de restitución; se ordene la demolición de las construcciones efectuadas de mala fé, ordenando el pago de indemnización de daños y perjuicios en la suma de CINCUENTA MIL NUEVOS SOLES (S/.50,000.00), de acuerdo con los fundamentos siguientes:

I.-FUNDAMENTOS DE HECHO.-

1.-Las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo, y doña Jesus Angulo Roatta, adquieren la propiedad del fundo denominado Acocancha hoy Urbanización San Luis, del Barrio San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo, en mayor extensión, por haber adquirido a titulo de herencia doña Juana Aniceta Roatta Salcedo, de su causante María Roatta Salcedo, segun declaratoria de herederos y doña Jesus Angulo Roatta de su causante Guacomina Roatta Salcedo, igualmente por herencia y a su vez las causantes María Roatta Salcedo y Guacomina Roatta Salcedo, adquieren por herencia de su padre que fué Natalio Roatta Roatta, titulo que se halla inscrito en la partida No.07107809 del Registro de Propiedad Inmueble, de ese modo se constituyen en propietarios del fundo Acocancha en condominio de mayor extensión las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesus Angulo Roatta.

2.-Las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesus Angulo Roatta, deciden vender por lotes el terreno comprendido en el fundo Acocancha, con ese propósito otorgan poder especial y general por escritura pública ante el Notario Benjamin Vega Callirgos de la Provincia de Huancayo con fecha 2 de abril de 1982, a favor de Tito Merino Angulo que propiamente se llama Tito Carlos Merino Angulo, poder que se inscribe en el Asiento 2 de fojas 17, Tomo 29 de Mandatos, el 20 de setiembre de 1982.

3.-Con el poder antes descrito don Tito Carlos Eloy Merino Angulo, en representación de las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo, y Jesus Angulo Roatta, por contrato de compra venta de 20 de setiembre de 1983, nos transfiere el lote de terreno objeto de la demanda signado con el No.4, de la Manzana E, de la Urbanización San Luis, Barrio San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo, de la extensión superficial de 154.56 M2., dentro de los linderos y medidas perimétricas: por el Norte en 11.70 ml., con la Prolongación San Antonio; por el Sur con 11.70 ml., con el lote No.6 de propiedad del señor Calle; por el Este en 13.80 ml., con la Calle San Gregorio; y por el Oeste con 13.30 ml., con propiedad de doña Angelica Tovar cuyo precio fue cancelado la suma de Cien Soles Oro, contrato de compra venta que se redactó con intervención del Notario Público Enrique Urbano Arana Nuñez, minuta autorizada por el Abogado Max Avencio Nuñez Palacios y que por tanto reúne los requisitos previstos en los artículos 57 Inciso a) de la Ley 26002, y como contrato de compra venta los requisitos establecidos en el artículo 1529 del C.C.

Cuatro
4

4.-Ratificando la venta efectuada por el apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo, ratificando su solvencia moral y honradez la demandada doña Jesus Angulo Roatta, solicita suscribir otro contrato de compra venta el 4 de enero de 1988, que fué suscrito por ella misma, no asi por Juana Aniceta Teresa Roatta Salcedo, por encontrarse ausente, con el mismo propósito vuelve a firmar el 19 de diciembre de 1992, otra minuta doña Jesus Angulo Roatta, suscribiendolo juntamente con la accionante Marina Fonseca Tapia de Murakami, suscribiendo las dos personas, con autorización del Abogado Hugo Sanchez Baltazar; con dichos documentos se acredita que la venta originaria suscrita por el apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo, de 20 de setiembre de 1983, es plenamente válido y en esa fecha se hace la transferencia del lote de terreno No.4, de la Manzana E, de Prolongación San Antonio del Barrio San Carlos, y que los otros contratos antes descritos sólo ratifican dicha compra venta; en consecuencia se acredita de ese modo que somos propietarios del indicado lote desde el 20 de setiembre de 1983.

5.-El apoderado don Tito Carlos Eloy Merino Angulo, pese a tener buena, completa y buena voluntad no pudo suscribir la escritura de traslación de dominio, es decir no pudo elevar a escritura pública la minuta en ejercicio del poder por escritura pública porque fué asesinado por el terrorismo, y con posterioridad tampoco pudieron hacerlo los vendedores motivo por el que hemos recurrido a la vía judicial, interponiendo la demanda en el Segundo Juzgado Civil, Secretario Odilon Maza Davalos, tramitado con Exp.No.115-96, habiendose dictado sentencia con fecha el 28 de abril de 1997 y declarado consentida dicha sentencia el 23 de mayo de 1997 y en ejecución de esa sentencia se me ha otorgado por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo la escritura de traslación de dominio por mandato judicial de fecha 23 de abril del año 2003 ante el Notario Público Godofredo Salas Butron, para los que han sido demandados las vendedoras Juana Roatta y Jesus Angulo Roatta.

6.-En nuestra condición de propietarios hemos pagado el impuesto al patrimonio predial con la respectiva declaración jurada de autoavaluo año tras años desde el año de 1986 hasta la actualidad.

7.-Resulta señor Juez que las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesus Angulo Roatta, otorgan poder general y especial a favor de la demandada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro, por escritura pública de 9 de julio de 1996, inscrito en el Asiento A-1, de la Ficha 2099, del Registro de Mandatos, y a sabiendas

de que sus mandantes no eran propietarios del lote de terreno objeto de la demanda, por ser sobrina de sus mandantes, con el propósito de arrebatarnos el lote de terreno No.4, de la Manzana E, ubicado en Prolongación San Antonio del Barrio San Carlos del Distrito y Provincia de Huancayo, de la extensión superficial de 154.56 M2., transfirió a la demandada Luz Esther Perez Suasnabar por escritura pública y minuta de la misma fecha de 4 de julio del año 2003, y con el propósito y fin ilícito la demandada Luz Esther Perez Suasnabar procede inmediatamente a hacer construcciones en el mes de setiembre del presente año, y frente a esa actitud ilegal y dolosa, en forma verbal, le notifique que era de mi propiedad el lote de terreno y que dejara de construir en cosa ajena y de mala fé, frente a esa situación con fecha 25 de setiembre del año en curso, por intermedio del Notario Victor Rojas Pozo, nos dirige una carta notarial, declarandose propietaria con mejores derechos que los recurrentes y en el mismo nos indica que tenía conocimiento que Tito Angulo Merino en representación de Juana Roatta Salcedo y Jesus Angulo Roatta, nos había suscrito la minuta aunque para justificar su ilícito proceder trata de falso la compra venta de Tito Angulo Merino y que en efecto conforme ella misma manifiesta en la penultima parte de su carta, la demanda Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro, habría estafado por vender cosa ajena y sin que sean propietarias sus mandantes y asimismo en la carta atribuye responsabilidad funcional al Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo Dr.Efrain Aguilar Chavez.

8.-De lo expuesto en los puntos precedentes se precisa que los demandados al suscribir la escritura de compra venta y minuta de 4 de julio del 2003, ante la Notario Ela Balbin Segovia, han generado un acto jurídico afectada de nulidad, porque persigue un fin ilícito, apoderamiento indebido, documento que además adolece de simulación absoluta porque la apoderada vendedora a sabiendas que sus mandantes ya no son dueños aparece como vendedora invocando derechos que ya no tienen sus mandantes y así mismo con el mismo documento o escritura pública y minuta genera un acto jurídico nulo contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres; convirtiéndose su posesión por habernos despojado en un acto ilícito y de mala fé, que origina la demolición de lo construido; y nuestro derecho de propiedad que se origina el 20 de setiembre de 1983, ratificado con los contratos posteriores y la traslación de dominio por mandato judicial de fecha 23 de

abril del año en curso, acreditamos a plenitud nuestro derecho de propiedad conforme dispone el artículo 923 del C.C., con preeminencia contra todos los actos de los demandados y por tanto debe invalidarse los documentos objeto de la nulidad, en estricto reconocimiento a nuestro derecho de propiedad, disponer la restitución del lote de terreno en reconocimiento de nuestro derecho de propiedad y la atención de la pretensión de reivindicación y entrega de bien

9.-Conforme acredito con los documentos consistentes en el recibo de pago del impuesto a la alcabala de enajenaciones, pago del impuesto al patrimonio predial, y la resolución de zonificación de vías, hemos estado ejerciendo el derecho de propiedad y posesión y en tales condiciones hemos sido despojados, lo que motivo nuestra advertencia a la parte demandada que eramos propietarios y pese a ello y la carta notarial que se le ha dirigido continuan efectuando la construcción sin licencia alguna, esto es por el sólo propósito de apoderamiento, lo que acredita además la intención dolosa de apoderamiento indebido de bien ajeno que rechaza la legislación sustantiva y por esa razón proclama su nulidad insanable.

II.-FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

1.-LA COMPETENCIA DEL JUZGADO, LOS REQUISITOS DE LA DEMANDA, EL TRAMITE POR LA VIA DE CONOCIMIENTO se hallan previstos en los artículos 9, 11, 130, 424, 425, concordante con los articulos del 475 al 479 del C.P.C.

2.-LA VIA PROCEDIMENTAL DE CONOCIMIENTO aparte de la norma procesal antes invocada esta previsto en el articulo 200 del C.C. modificado por el Texto Unico concordado del C.P.C. D.Legislativo 768.

3.-En estricta aplicación y observancia de los artículos 83 y 87 del C.P.C., se precisa que existe acumulación objetiva y subjetiva, es decir existen varios demandados que importa la acumulación subjetiva y hay varias pretensiones la que representa la acumulación objetiva.

4.-Las pretensiones de nulidad absoluta de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene ambos de 4 de julio del año 2003, son principales, igualmente la reivindicación y entrega de bien, y accesorias la de demolición de edificación de mala fé y pago de daños y perjuicios.

5.-Las causales de nulidad absoluta conforme prescribe el articulo 140 Inciso 1) y 3), 219 Incisos 4), 5), 8), concordante con el 220 del C.C. que consiste en lo siguiente: a).-El FIN ILICITO

Siete
7

los demandados con pleno conocimiento que somos propietarios desde hace más de veinte años, que estamos en posesión y hemos tramitado judicialmente el perfeccionamiento del título, en colusión y concierto con actitud fraudulenta han suscrito la escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene el 4 de julio del año en curso e inmediatamente sin licencia de construcción han procedido a efectuar la construcción de una vivienda, luego de habernos despojado, esta causal esta prevista en el artículo 219 Inciso 4).

6.-La causal de simulación absoluta prevista en el artículo 219 Inciso 5) del C.C. se halla previsto con meridiana claridad en la escritura pública y acto jurídico que lo contiene minuta de fecha 4 de julio del año 2003, porque en dicha venta la demandada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro, como apoderada de Juana Aniceta Roatta Salcedo, y Jesus Angulo Roatta, a sabiendas que ya no son propietarios sus mandantes actua como vendedor y la compradora tambien interviene a sabiendas que la apoderada esta vendiendo cosa ajena y aparenta ser compradora sabiendo que esta generando un acto nulo, esto es doña Luz Ester Perez Suasnabar.

7.-Tambien esta afectado la escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene el 4 de julio del año 2003, de la causal prevista en el artículo 5 del titulo preliminar del C.C., porque la conducta de los demandados son contrarios y violan el orden público y las buenas costumbres, causal que se halla previsto en el artículo 219 Inciso 8) del C.C. y que por su gravedad tambien es de aplicación el artículo 220 de la norma sustantiva antes invocada pues daña gravemente las buenas costumbres y el orden público en el que prima la buena fé, la veracidad y la solidaridad humana.

8.-Las normas sustantivas que sustentan la reivindicación, entrega de bien, se hallan expresamente previstos en los artículos 923, 927 del C.C., concordante con el artículo 70 de la Constitución del Estado que concede a los propietarios el derecho a poseer a usufructuar, a reivindicar, a la restitución de la posesión, toda vez que la propiedad es inviolable y solo esta limitado por las leyes que interesan al orden social.

9.-En cuanto a los daños y perjuicios, ello es evidente porque la conducta desenvuelta por los demandados ha consistido en privar a la parte accionante y del derecho del uso, usufructo, la percepción de la renta, cuyo monto se ha fijado en la introducción de la presente demanda.

Ocho
8

10.-La propiedad es inviolable y por ello tiene preeminencia y rango constitucional previsto en el artículo 70 de la Constitución del Estado vigente como inviolable garantizado por el Estado se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

POR TANTO:

Al Señor Juez suplicamos admitir y disponer se tramite con arreglo a su naturaleza.

ANEXOS Y MEDIOS PROBATORIOS.-Como documentos de requisitos y medios probatorios que sustentan la demanda se ofrecen y presentan los siguientes:

1.A.-Copia xerográfica legalizada de nuestro documento de identidad personal DNI. de cada uno de los recurrentes.

1.B.-En fojas 6 la minuta de compra venta del lote de terreno objeto de la demanda de 20 de setiembre de 1983, efectuado por Tito Carlos Eloy Merino Angulo, a favor de los demandantes, el poder por escritura pública de 2 de abril de 1982, otorgado por Juana Aniceta y Jesús Angulo Roatta, inscrito en los Registros Públicos de 20 de setiembre de 1982, el recibo de pago de impuesto a la alcabala de enajenaciones efectuado el 12 de junio de 1991, la solicitud de otorgamiento de certificado de zonificación y vías el certificado de zonificación y vías del lote objeto de juicio otorgado por la Municipalidad Provincial de Huancayo y el plano de ubicación y localización del lote que acreditan haber estado ejerciendo la posesión.

1.C.-Los reiterados contratos de compra venta que me han suscrito la demandada Juana Aniceta Teresa Roatta y Jesus Angulo Roatta, habiendo suscrito sólo esta última persona, con lo que probamos que tenían pleno conocimiento que el lote de terreno ya no les correspondía.

1.D.-La copia literal de dominio de inscripción de fecha 18 de marzo de 1988, de los terrenos en mayor extensión de las demandadas Juana Aniceta Teresa Roatta Salcedo y Jesus Angulo Roatta que nos han entregado ellos mismos justamente al reiterar el contrato de compra venta.

1.E.-Copia literal de inscripción del lote de terreno vendido por Tito Carlos Eloy Merino Angulo a Raul Hugo Tovar Apumayta con el poder que le han otorgado sus propietarias para acreditar que tenían pleno conocimiento de las ventas que hacia el nombrado

Nueve
9

apoderado.

1.F.-En fojas la escritura de traslación de dominio por mandat judicial suscrito por el Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo, a favor de los demandantes del lote objeto de la demanda de fecha 23 de abril del 2003, en ejecución de sentencia del juicio de cumplimiento de obligación de hacer que hemos seguido a las demandadas vendedoras, en fojas 6.

1.G.-Acreditando su existencia con la copia de la sentencia No.207-97, contenida en la resolución No.6 de 28 de abril de 1997, ofrecemos el proceso civil No.115-96, seguido por los recurrentes con las demandadas Juana Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta sobre cumplimiento de obligación de hacer, que corresponde al Segundo Juzgado Civil de Huancayo, bajo la actuación del Secretario Odilon Maza Davalos, que se servirá admitir y disponer su remisión al Archivo de la Corte Superior de Justicia de Junín.

1.H.-En fojas 3 el testimonio de escritura de compra venta objeto de la demanda de 4 de julio del año 2003, suscrito por las demandadas.

1.I.-La copia literal de dominio de inscripción en mayor extensión del predio de las demandadas vendedoras en el que se encuentra el lote de juicio que nos han sido entregadas por ellas mismas con motivo de la suscripción de la escritura de compra venta.

1.J.-En fojas 2 la carta notarial de 25 de setiembre, que nos ha dirigido la demandada Luz Esther Perez Suasnabar para acreditar que antes de comprar el predio objeto de la demanda, tenia pleno conocimiento, que ya no correspondia a las demandadas vendedoras.


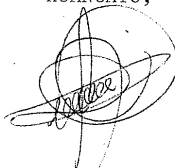
1.K.-En fojas 2 la carta notarial de fecha 29 de setiembre del año en curso, dirigido a Luz Esther Perez Suasnabar, contestando su carta anterior.

1.L.-La declaración personal y directa de las demandadas con el pliego de interrogatorios que se acompaña.

1.LL.-El recibo de pago de la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

HUANCAYO, 23 DE OCTUBRE DEL 2003.-

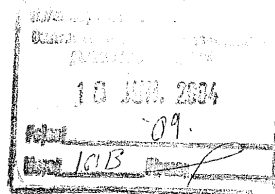

ROGELIO DIAZ SOLS
ABOGADO
REG. C. A. J. N°
E. G. A. E. M.



117
Cuenta
Declarar

ESTUDIO JURIDICO ASOCIADO
"VELÁSQUEZ & CASTRO"

D. J. C. Tello N° 445, El Tambo - Huancayo - Perú.



Secretario : Jesús Santana S.
Exp. N° : 2003-2717- -1501-JR-CI-02.
Cuaderno : De tachas.
Escrito N° : 01.
Sumilla : Presenta tachas.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO.-

LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR, con D. N. I. N° 42258475, con dirección domiciliar ubicada en Jr. San Gregorio N° 385, del Distrito y Provincia de Huancayo; y con domicilio procesal sito en el Jr. J. C. Tello N° 445 del Distrito de El Tambo de la Provincia de Huancayo; ante Ud. con el debido respeto me presento y digo.

Que, ME APERSONO en el presente cuaderno, y al amparo de los Arts. 500° y 478° del Código Procesal Civil, interpongo TACHAS contra los MEDIOS PROBATORIOS, presentados por los demandantes:

1. ANEXO Y MEDIO PROBATORIO 1.B DE LA DEMANDA. - Denominado "... minuta de compra venta del lote de terreno objeto de la demanda de 20 de setiembre de 1983 ..."

Cabe acotar que este documento ha servido a los demandantes para iniciar un proceso fraudulento, encubierto y vano de "abrogación de hacer, otorgamiento de escritura pública", el que a su vez ha generado la inconsistente, inútil y errónea escritura pública "Anexo 1-B" de la demanda.

1.1 Fundamentos

1.1.1. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, pues esta FALSIFICADO, conforme demuestra con el DICTAMEN PERICIAL DE GRAFOTECNIA N° 302-VIII-DISTIT/POL OPTEL CRIM-HYO, su cuyas conclusiones



118
Cuentos
Decreto

1.1.1.1. "La firma atribuida a 'Tito Carlos Eloy MERINO ANGULO', (...) NO PROVIENE DEL PUÑO GRAFICO DE SU TITULAR, ES DECIR ES UNA FIRMA FALSIFICADA."

1.1.1.2. "La firma atribuida a 'Max Avencio NÚÑEZ PALACIOS', (...) PROVIENEN DE DIFERENTE PUÑO GRAFICO DE SU TITULAR, EN CONSECUENCIA ES UNA FIRMA FALSIFICADA."

1.1.1.3. "El estampado de sello Post-firma atribuido al Dr. Max Avencio NÚÑEZ PALACIOS, (...) PROCEDEN DE DIFERENTE MATRIZ DE SELLO CON RESPECTO A LAS MUESTRAS DE COTEJO." y;

1.1.1.4. "El documento de Compra venta de fecha 20SET83, a favor de Silvio MURAKAMI MORI, POR LAS EVIDENCIAS DE INTERÉS CRIMINALÍSTICO DETALLADO EN EL EXAMEN, SE ESTABLECE QUE PRESENTAN FRAUDE EN EL TEXTO Y EN EL TIEMPO; ES DECIR ES UN DOCUMENTO FRAUDULENTO."

1.1.2. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, ya que EL BIEN QUE DESCRIBE NO ES EL MISMO QUE ME PERTENECE Y ES DE MI PROPIEDAD, ES OTRO DIFERENTE, pues sus linderos son totalmente DIFERENTES:

1.1.2.1. El bien de mi propiedad tiene los siguientes linderos: Por el Norte con el lote N° 03, por el Sur con la Calle San Gregorio, por el Este con la Prolongación San Antonio y por el Oeste con el Lote N° 06.

1.1.2.2. En tanto el bien que describe el documentos tiene otros linderos: Por el Norte con la Prolongación San Antonio, por el Sur con la propiedad del señor Calle, por el Este con la calle San Gregorio y por el Oeste con la propiedad de Angélica Tovar.

1.1.3. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, ya que el valor del papel de sello sexto que lo contiene equivalente a S/. 50.00 (Cincuenta soles de oro) es equivalente a nada menos que la mitad del valor del TERRENO materia de compraventa, que es de S/. 100.00 (Cien soles de oro). Esto resulta a todas luces increíble, demostrando de esta manera su manifiesta nulidad.

1.1.4. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, ya que se encuentra enmendado con corrector el año 1983 no existen correcciones graficas) y horroreado. Además en el texto del documento se aprecian tres tipos diferentes de



119
Cuarto
Diciembre

máquinas de escribir, lo que demuestra que ha sido manipulado en varias oportunidades.

1.1.5. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, ya la *codemandante* MARINA ISABEL FONSECA DE MIRALAM, no es la misma persona que MARINA FONSECA TAPLA. Pues el NOMBRE es el signo que distingue a las personas, conforme lo determina el Art. 19º Código Civil, siendo esta norma de Orden Público.

1.2. Oficinicato de Pruebas:

1-A. Dictamen Pericial de Grafotecnia N° 302-VIII-DIRTEPOL-OTTEL-CRIM-HYO, emitido por la Policía Nacional del Perú - Sección Grafotecnia, documento que presento en copia autenticada notarialmente.

1-B. La propia minuta de compra venta materia de tacha, así como su original, que se encuentra a fs. 01 del Exp. N° 115-96, tramitado ante el 2º Juzgado Mixto de Huancayo, Sec. Wilian Pérez, expediente que está archivado en el Archivo de la Corte Superior de Justicia de Junín, Paquete N° 08, Anaquel 19, Fila IV y Columna A, para cuyo efecto deberá cursarse el oficio correspondiente, a fin de que remita dicho expediente.

1 C. El Exp. N° 115-96, tramitado ante el 2º Juzgado Mixto de Huancayo, Sec. Wilian Pérez, expediente que está archivado en el Archivo de la Corte Superior de Justicia de Junín, Paquete N° 08, Anaquel 19, Fila IV y Columna A, donde se encuentra en original el documento materia de tacha; para cuyo efecto deberá cursarse el oficio correspondiente, a fin de que se remita a su Despacho dicho expediente, cuya existencia lo acredita con un documento.

2. ANEXOS Y MEDIOS PROBATORIOS LC DE LA DEMANDA - Denominados "... Los reiterados contratos de compra venta que me han suscrito la demandada Juana Aniceta Teresa Roatta y Jesús Angulo Roatta, habiendo suscrito sólo esta última persona...". Cabe acotar que estos documentos han servido a los demandantes para iniciar un proceso fraudulento y encubierto de "obligación de hacer, otorgamiento de escritura pública", el que a su vez ha generado la escritura pública "Anexo 1-F" de la demanda.

2.1. Fundamentos:

2.1.1. POR SER UN DOCUMENTO NULO, ya que en ambos documentos, que han presentado los demandantes, NO CONSTA LA FIRMA DE LA JUANA ANICETA TERESA, pues para la disposición de un bien común es necesaria la intervención de todos los copropietarios, más aun cuando en dichos documentos consta el nombre de la indicada persona, pero no la su cédula.



120
Cuento
Usanti

2.2. Ofrecimiento de Pruebas:

1 D. Los propios documentos ofrecidos por los *demandante* como anexos I-C de la *demandia*.

3. ANEXO Y MEDIO PROBATORIO I-F DE LA DEMANDA.- Denominado "... la escritura de traslacion de dominio por mandato judicial suscrito por el juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo a favor de los demandantes del lote objeto de la demanda de fecha 23 de abril del 2003 en ejecucion de sentencia del juicio de cumplimiento de obligacion de hacer que hemos seguido a las demandadas, ...".

3.1. Fundamentos:

3.1.1. POR SER UN DOCUMENTO FALSO, ya que EL BIEN QUE DESCRIBE NO ES EL MISMO QUE ME PERTENECE Y ES DE MI PROPIEDAD, ES OTRO DIFERENTE, pues sus linderos son totalmente DIFERENTES:

3.1.1.1. El bien de mi propiedad tiene los siguientes linderos: Por el Norte con el lote N° 03, por el Sur con la Calle San Gregorio, por el Este con la Prolongación San Antonio y por el Oeste con el Lote N° 06.

3.1.1.2. En tanto, el bien que describe el documento tiene otros linderos y ello se aprecia desde la interposición de su *demanda* en el proceso 115-96, de supuesta "obligación de hacer: otorgamiento de escritura pública" y en los documentos que la sustentan. Veamos los linderos que aparece en el documento materia de tacha: Por el Norte con la Prolongación San Antonio, por el Sur con El Lote N° 06 de propiedad del señor Calle, por el Este con la calle San Gregorio y por el Oeste con la propiedad de Angélica Tovar.

3.2. Ofrecimiento de Pruebas:

1 E. El mismo documento ofrecido por los *demandantes* como Anexo I-F de la *demandia*.

1 F. Escritura Pública de Compraventa, suscrita por la recurrente con la representante de las propietarias Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, de fecha 04 de Julio del 2003, que los demandantes han presentado como Anexo I-H de su *demandia*.

1 G. El Exp. N° 115-96, tramitado ante el 2° Juzgado Mixto de Huancayo, Sec. Wilam Pérez, expediente que está archivado en el Archivo de la Corte Superior de Justicia de Junín, Papeles N° 03, Anaquel 19, Fila IV y Columna A, donde se encuentra en original el documento materia de tacha para cuyo



J21
Canto
Venturo

efecto debiera cursarse el oficio correspondiente, a fin de que se remita a su Despacho dicho expediente, cuya existencia lo sustento con documento.

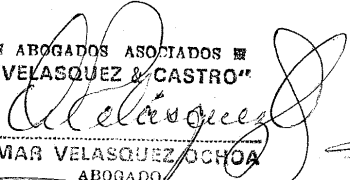
Por tanto:

Pido tener por interpuestas las tachas dentro del término legal, dándole el trámite que le corresponde.

OTROSÍ DIGO. - No adjunto tasa judicial ni cédulas de notificación por contar con Atributo Judicial, conforme demuestro con el Anexo I-II, legalizado; y asimismo adjunto mi D. N. I. en copia simple como Anexo I I, todo lo cual tendrá presente

Huancayo, 09 de Junio del 2004.

ABOGADOS ASOCIADOS
"VELASQUEZ & CASTRO"


OMAR VELASQUEZ OCHOA
ABOGADO
C.A.J. N° 1420

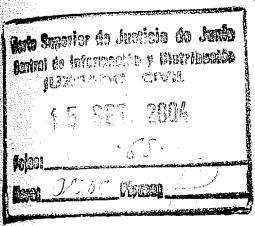

LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR

1
132 3
Ciento
treinta y
dos.

ESTUDIO JURIDICO ASOCIADO "VELÁSQUEZ & CASTRO"

Av. D. A. Carrión N° 1471 - Huancayo - Perú.

Artículo 280.- El inere
de carrera de cada grupo
por sino por los niveles
de carrera de cada grupo
acumulación, por lo que -
LA CARRERA ADAPTADA
PRATIWA



Secretario : Jesús Santana S.
Exp. N° : 2003-2717-0-1501-JR-CI-02.
Cuaderno : Principal.
Escrito N° : 04.
Sumilla : **CONTESTA demanda.**

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO.-



LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR, con D. N. I. N° 42258475, con dirección domiciliaria ubicada en Jr. San Gregorio N° 385, del Distrito y Provincia de Huancayo; y con domicilio procesal sito en la Av. D. A. Carrión N° 1471 - Huancayo; ante Ud. con el debido respeto me presento y digo:

Que, sin perjuicio de la Excepción formulada, al amparo del Art. 442° del Código Procesal Civil, dentro del plazo legal, presento **CONTESTACIÓN** de la *demanda*, que de manera temeraria, confusa e inconsistente ha sido incoada por *SILVIO MURAKAMI MORI* y *MARINA ISABEL FONSECA DE MURAKAMI*, contra la recurrente, sobre "*NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA Y ACTO JURÍDICO QUE LO CONTIENE DE 4 DE JULIO DEL AÑO 2003, DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN DE MALA FE, REVINDICACIÓN DE PROPIEDAD, ENTREGA DE BIEN, PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS*", la que simple y llanamente **NIEGO Y CONTRADIGO** en su integridad, a fin de que se sirva declararla **INFUNDADA** sino **IMPROCEDENTE**; en mérito a los siguientes fundamentos de hecho y de Derecho que a continuación paso a exponer

1. PRONUNCIACIÓN SOBRE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA:

1.1. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 1" de la demanda:** En ella solamente señalan que las *codemandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta*

5 Civil de
mandado

2
133
Ciento treinta y tres

eran titulares del fundo Acocancha, sin dar mayor aporte respecto a lo que es materia de *litis*.

1.2. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 2" de la demanda:** En ella indican que las codemandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta otorgan "poder especial y general por escritura pública" a un tal "Tito Merino Angulo". Luego **CONTRADICTORIAMENTE**, como abundan en su demanda, dicen que esta persona "propiamente" se llama "Tito Carlos Merino Angulo". Como se advierte existe error en la identificación de esta persona, que solamente se justifica por una verdadera y grave suplantación que se ha efectuado en esta persona, conforme se ha de advertir claramente mas adelante.

1.3. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 3" de la demanda:** El caso es que el poder que los accionantes presentan aparece a nombre de TITO MERINO ANGULO, en tanto que ellos sugieren que un tal TITO CARLOS MERINO ANGULO, como apoderado de Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, les vendió un terreno mediante "contrato de compraventa de 20 de setiembre de 1983". Ello es completamente FALSO, pues el DOCUMENTO en referencia es uno TOTALMENTE FALSIFICADO por lo siguiente:

1.3.1. En ella no aparece ninguna de las personas mencionadas, sino que ahora quién supuestamente vende es un tal TITO CARLOS ELOY MERINO ANGULO, total, no se sabe de que persona estamos hablando.

1.3.2. Pero es mas, la FIRMA atribuida a TITO CARLOS ELOY MERINO ANGULO NO PROVIENE DEL PUÑO GRÁFICO DE SU TITULAR, ES DECIR ES UNA FIRMA FALSIFICADA. Así lo determina con meridiana claridad el Dictamen Pericial de Grafotecnia N° 302-VII-DIRTEPOL-OFTEL-CRIM-HYO., emitido el 24 de Octubre del 2003, por mandato de la Primera Fiscalía Penal de Huancayo.

1.3.3. Asimismo, la FIRMA atribuido al Dr. MAX AVENCIO NÚÑEZ PALACIOS, PROVIENE DE DIFERENTE PUÑO GRÁFICO DE SU TITULAR, EN CONSECUENCIA ES UNA FIRMA FALSIFICADA FALSIFICADA, y el ESTAMPADO DE SELLO POST FIRMA atribuido al Dr. MAX AVENCIO NÚÑEZ PALACIOS, PROCEDEN DE DIFERENTE MATRIZ DE SELLO CON RESPECTO A LAS MUESTRAS DE COTEJO. Así también lo determina con meridiana claridad el Dictamen Pericial de Grafotecnia N° 302-VII-DIRTEPOL-OFTEL-CRIM-HYO., antes aludida.



134
Cuenta
tañeta
y mateo

- 1.3.4. En consecuencia EL DOCUMENTO DE COMPRA VENTA DE FECHA 20 DE SETIEMBRE DE 1983, A FAVOR DE SILVIO MURAKAMI MORI, POR LAS EVIDENCIAS INDICADAS PRESENTAN FRAUDE EN EL TEXTO Y EN EL TIEMPO, ES DECIR ES UN DOCUMENTO FRAUDULENTO. Así finalmente lo establece el Dictamen Pericial de Grafotecnia N° 302-VII-DIRTEPOL-OFTEL-CRIM- HYO., antes indicado.
- 1.3.5. Es mas Sr. Juez, a simple vista se aprecia que dicho documento se encuentra **GROTESCAMENTE BORRONEADO Y ENMENDADO**, existiendo incluso **VARIOS TIPOS DE MÁQUINA DE ESCRIBIR**.
- 1.3.6. A mayor abundamiento, los **LINDEROS** que aparecen en este apócrifo documento **DIFIEREN TOTALMENTE** de los que aparecen en mi **TÍTULO** de propiedad, y de los que se aprecia *in situ*, lo que se demostrará claramente al efectuarse la **INSPECCIÓN JUDICIAL** que es menester efectuar.

1.4. Pronunciamiento sobre el "fundamento 4" de la demanda: Ahora hablan de "ratificación", supuestamente efectuada el 04 de Enero de 1988, con "solvenia moral y honradez", paradójicamente de un DOCUMENTO FALSIFICADO, suscrito por solo UNA de las dos personas que debieran firmar, conforme ellos mismos manifiestan en este fundamento, y por tanto **COMPLETAMENTE NULO**, mas aún cuando la "RATIFICACIÓN" es de un documento **COMPLETAMENTE NULO**, mas aún cuando el bien a que se refiere es uno **INEXISTENTE**, pues no existe ningún bien con los linderos que se indican en el documento "ratificado", mas aún cuando el Art. 220° del Código Civil determina que el documento que contiene nulidad absoluta **no puede subsanarse por la confirmación**, peor aún si ella se ha efectuado con vicio de nulidad, mas aún cuando en ninguna de las ilusas "ratificaciones" ha intervenido la que fuera copropietaria doña JUANA ANICETA TERESA ROATTA SALCEDO.

1.5. Pronunciamiento sobre el "fundamento 5" de la demanda: Dicen que por "x" motivos no le suscribieron la escritura pública por tanto tiempo, empero, la verdad es que jamás a los accionados les suscribieron nada, durante tanto tiempo, motivo por lo que el proceso judicial que mencionan y que siguieron sobre supuesto "otorgamiento de escritura pública ante el Segundo Juzgado Civil, Secretario Odilón Maza" lo efectuaron **MALICIOSA y ENCUBIERTAMENTE**, sabedores que con documentos tan falsos, legalmente no obtendrían ningún resultado y para preterir mis Derechos Constitucionales a la Defensa y al Debido Proceso con Tutela Jurisdiccional Efectiva. Sin embargo, como bien dice el dicho "NO HAY CRIMEN PERFECTO", pues desde el DOCUMENTO apócrifo de fecha 20 de setiembre de 1983, siguiendo por la



4
135
Ciento
treinta
y cinco

interposición de la demanda de "otorgamiento de escritura pública", que desembocó en una sentencia y posterior otorgamiento de *ESCRITURA PÚBLICA DE TRASLACIÓN DE DOMINIO* por mandato judicial de fecha 23 de abril del año 2003, en todos estos documentos se han precisado **LINDEROS** (que identifica a los bienes inmuebles y los países, como es el nombre a las personas), que **NO COINCIDEN NI CORRESPONDEN** al bien *sub materia*, y por tanto la propia *ESCRITURA PÚBLICA DE TRASLACIÓN DE DOMINIO* por mandato judicial, no acredita a los accionados la titularidad de ningún bien, motivo por el cual es completamente inejecutable, inconsistente y **SIN EFECTO JURÍDICO NI LEGAL ALGUNO** (INEFICAZ), pues su **objeto es física y jurídicamente imposible además de ser indeterminable**, como se podrá apreciar en la diligencia de Inspección Judicial que se efectuara en el trámite del presente proceso.

1.6. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 6" de la demanda:** Refieren de modo impertinente y falsa que han pagado el impuesto de patrimonio predial (que no constituye título de propiedad alguno), lo que no acreditan ni sustentan de ningún modo.

1.7. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 7" de la demanda:** Efectivamente, Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta otorgaron poder especial y general a favor de doña Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, con escritura pública de 9 de julio de 1996, sin embargo es completamente falso que sus representadas no fueran propietarias del bien inmueble *sub materia*, pues en primer lugar los linderos no coinciden en ninguno de los cuatro puntos cardinales, mas aún cuando los documentos que sustentaron su demanda de "obligación de otorgamiento de escritura pública de compraventa" son totalmente falsos, como tengo dicho.

1.8. **Pronunciamiento sobre el "fundamento 8" de la demanda:** Señalan que la escritura pública que me pertenece, de fecha 04 de julio del 2003, suscrito ante la Notario Ela Balbín Segovia, esta afectada de nulidad, porque "persigue un fin ilícito, apoderamiento indebido", al respecto, los demandantes, sin duda juzgan de acuerdo a su condición, pues ellos son los que persiguen un fin ilícito de apoderamiento indebido, al intentar sorprender a su Despacho aduciendo de un bien en base a documentos fraguados, cuyos linderos ni siquiera coinciden en uno solo de ellos. Y respecto al hecho de que mi persona haya cursado carta notarial a los demandantes, declarando que tengo mejores derechos, ello es totalmente cierto, pues:



5
136
Ciento
treinta
y seis

1.8.1. Mientras la escritura pública correspondiente a los demandantes tiene un origen FRAUDULENTO (totalmente demostrado), y completamente NULO (fehacientemente acreditado), pues ha sido obtenida además con fraude procesal (al dejarme en completo estado de indefensión), tiene sus LINDEROS QUE NO COINCIDE PARA NADA CON EL BIEN *SUB MATERIA*, motivo por el cual LA ESCRITURA PÚBLICA PERTENECIENTE A LOS DEMANDADOS NO PUDO NI PODRÁ SER INSCRITO REGISTRALMENTE.

1.8.2. En tanto la Escritura Pública que me corresponde, de fecha 04 de Julio del 2003, se ha efectuado con todas las formalidades legales, motivo por el cual SE ENCUENTRA INSCRITO REGISTRALMENTE, bajo el Título 2004-00011473, Partida N° 11026534, Asiento G0001, habiendo sido incorporada como PROPIETARIA. Este TRASCENDENTAL HECHO, tiene insoslayables consecuencias jurídicas, en atención al Principio de Prelación (Art. 2015° del Código Civil), Principio de Preferencia (2016° del Código Civil), que establece que la PRIORIDAD EN EL TIEMPO DE LA INSCRIPCIÓN DETERMINA LA PREFERENCIA DE LOS DERECHOS QUE OTORGA EL REGISTRO, y lo preceptuado por el Art. 2022° del Código Civil, que de manera INCONTROVERTIBLE dice lo siguiente: PARA Oponer DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES (...) ES PRECISO QUE EL DERECHO QUE SE OPONE ESTE INSCRITO CON ANTERIORIDAD AL DE AQUEL A QUIEN SE OPONE.



1.9. Pronunciamiento sobre el "fundamento 9" de la demanda: Los documentos que aluden los demandante en este fundamento, sin duda alguna, a esta alturas no tienen la mas mínima trascendencia ni relevancia jurídica, respecto a la presente controversia.

2. EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEFENSA:

2.1. SOBRE LA PRETENSIÓN DE "NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA Y ACTO JURÍDICO QUE LO CONTIENE":

2.1.1. Sobre el supuesto "fin ilícito" y otras supuestas "causales de nulidad" al suscribirse la Escritura de Compra Venta de fecha 04 de Julio del 2004.- No existe ningún fin ilícito, pues los demandantes jamás fueron ni son propietarios del bien inmueble *sub litis*, ello se advierte claramente en el hecho de que NINGUNO DE SUS CUATRO LINDEROS CORRESPONDEN al que

6
137
Ciento
Cuenta
y siete

aparece en la Escritura Pública de los *demandantes* de fecha 23 de abril del 2003. En tanto que en la Escritura Pública que me pertenece todos SUS CUATRO LINDEROS CORRESPONDEN PERFECTAMENTE.. Por lo mismo tampoco existe "simulación absoluta" y menos que tal acto "... *daña gravemente las buenas costumbres ...*" como alegan ilusamente los accionantes.

- 2.2. SOBRE LAS PRETENSIÓN DE "REIVINDICACIÓN DE PROPIEDAD".- Siendo que la acción *principal de nulidad de escritura pública* ha de ser **TOTALMENTE DESESTIMADA** por lo contundentemente expuesto y probado, **esta pretensión accesoria deberá seguir la misma suerte**, mas aún cuando LA *DEMANDANTE* NI SIQUIERA HA TENIDO EL CUIDADO DE FUNDAMENTAR ESTA PRETENSIÓN, ni sustentarla legalmente y menos en probarla (solamente ha dicho que pide la entrega del inmueble rústico). Entonces también es de aplicación la Norma del Art. 200º del Código Procesal Civil determina lo siguiente: SI NO SE PRUEBAN LOS HECHOS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN, LA DEMANDA SERÁ DECLARADA INFUNDADA. Por lo demás no se puede solicitar esta pretensión contra quienes somos los legítimos propietarios.
- 2.3. SOBRE LAS PRETENSIONES DE "DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN DE MALA FE", "ENTREGA DE BIEN" Y "PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS".- La *demandante* **NO HA TENIDO EL CUIDADO DE FUNDAMENTAR ESTAS PRETENSIONES**, razón por la cual también es de aplicación la Norma del Art. 200º del Código Procesal Civil determina lo siguiente: SI NO SE PRUEBAN LOS HECHOS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN, LA DEMANDA SERÁ DECLARADA INFUNDADA. Además, siendo que estas pretensiones son accesorias y la acción principal de " *nulidad de escritura pública*", ha de ser inexorablemente **desestimada**, entonces estas ilegales pretensiones seguirán la suerte del principal.
- 2.4. FINALMENTE.- Hago de CONOCIMIENTO de vuestro digno Despacho, que a la fecha, el bien inmueble *sub litis*, cuyos **DERECHOS DE PROPIEDAD** se encontraban **INSCRITOS REGISTRALMENTE** a nombre de la recurrente, a la fecha ya ha sido **TRANSFERIDO LEGALMENTE A TÍTULO DE COMPRAVENTA** a una **TERCERA PERSONA**, mediante la Escritura Pública, en virtud a la **LEGITIMIDAD y BUENA FE REGISTRAL**, pues la recurrente me encontraba con todas las facultades legales para otorgarlo, conforme lo prescriben los Arts. 2013º y 2014º del Código Civil vigente, motivo por el cual deberá emplazársele



7

258
Ciento
treinta
y ocho

legalmente a dicha TERCERA PERSONA llamada MAYDA MILAGROS BASUALDO CUADROS, pues a la fecha esta persona tiene DERECHOS INSCRITOS (ES PROPIETARIA) SOBRE EL BIEN INMUEBLE *SUB JUDICE*.

3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PETITORIO: Las Normas Legales antes invocadas.

4. OFRECIMIENTO DE PRUEBAS:

1-B. Escritura Pública de Compraventa, otorgado por la Notaria Pública de Huancayo Ela Balbín Segovia, con fecha 03/07/2003, en copia simple.

1-C. Certificado Registral de Inscripción, de la Escritura de fecha 03/07/2003, en copia legalizada.

1-D. Resolución Directoral N° 217-2004-MPH/DGDU, del 10 de Junio del 2004, donde aparece claramente los linderos, en copia legalizada.

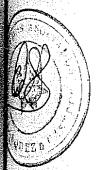
1-E. Plano Aprobado por la Municipalidad Provincial de Huancayo mediante la Resolución Directoral N° 217-2004-MPH/DGDU, del 10 de Junio del 2004, donde aparece claramente los linderos, en copia legalizada.

1-F. Memoria Descriptiva Aprobado por la Municipalidad Provincial de Huancayo mediante la Resolución Directoral N° 217-2004-MPH/DGDU, del 10 de Junio del 2004, donde aparece claramente los linderos, en copia legalizada.

1-G. Anotación Registral de Inscripción, de Habilitación Urbana, Independización y Numeración de Propiedad, e incorporación en el Registro de Propietarios de la recurrente bajo la Partida N° 11026534, en copia legalizada.

1-H. Escritura Pública de Compraventa, otorgado por la Notaria Pública Mercedes M. Aleluya Vila, que acredita la transferencia de la propiedad a favor de una tercera persona, como es Mayda Milagros Basualdo Cuadros, que se encuentra inscrita en el Registro Público, bajo el Título 2004-00014860, Partida N° 11026534, en copia legalizada.

1-I. Dictamen Pericial de Grafotecnia N° 302-VIII-DIRTEPOL-OFTEL-CRIM-HYO., que acredita que el documento de supuesta "compra venta" de fecha 20 de setiembre de 1983.



d 39
Ciento
treinta
y nueve

1-J. Inspección Judicial, sobre el bien inmueble sub litis, a efecto de que pueda apreciarse *in situ*, respecto a los linderos del bien inmueble *sub litis*.

1-K. El Exp. N° 115-96, tramitado ante el 2° Juzgado Mixto de Huancayo, Sec. William Pérez, expediente que está archivado en el Archivo de la Corte Superior de Justicia de Junín, Paquete N° 08, Anaquel 19, Fila IV y Columna A; para cuyo efecto deberá cursarse el oficio correspondiente, a fin de que se remita a su Despacho dicho expediente, cuya existencia lo sustento con documento.

5. ANEXOS.- Los medios probatorios 1-B al 1-J referidos en el rubro anterior y los siguientes:

1-A. Documento Nacional de Identidad de la recurrente, en copia simple.

1-J. Resolución de Auxilio Judicial, en copia certificada.

Por tanto:

Sírvase Ud. admitir la presente Contestación a la Demanda, darle el trámite que le corresponde, para que en su debida oportunidad DESESTIME íntegramente la *demandada* en su debida oportunidad, conforme a lo Fundamentado, Derecho y las Pruebas ofrecidas por esta parte.

PRIMER OTROSÍ DIGO.- No presento tasa judicial ni cédulas de notificación, por contar con Auxilio Judicial.

Huancayo, 14 de Setiembre del 2004.

ESTUDIO JURIDICO VELASQUEZ

OMAR VELASQUEZ OCHOA

ABOGADO

C.A.J. No. 1420

LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Corte Superior de Justicia de Justicia
Central de Informaciones y Distribución
Juzgado Civil
13 OCT. 2004
- 07 -
Folios: 1730
Hojas: 1730

202
Documento
dos

SNC. SR. JESUS SAUTANA SOCUALAYA
EXP. NO. 2003-2717-0-1501-JR-CI-02
ESCRITO No. 01.

ABSUELVE TRASLADO DE TACHA.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO

SILVIO MURAKAMI MORI, MARINA ISABEL FORSECA DE MURAKAMI, en los autos que sigue con JUANA ANICETA ROAITTA SALCEDO Y OTROS, sobre NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA Y OTROS, señalando domicilio procesal en el Jirón Arequipa No. 541 de la ciudad de Huancayo, con el mejor respeto, decimos:

Dentro del término previsto en el artículo 301 del C.P.C., ABSOLVEMOS EL TRASLADO DE LA TACHA, CONTRADIENDOLA EN TODOS SUS EXTREMOS, a fin de que se declare improcedente, con los fundamentos siguientes:

1.-La tacha que se formula contra los documentos es ilegal, porque los mismos le fueron entregados por el apoderado y pariente que fué Tito Carlos Eloy Merino Angulo, aprovechando que nosotros no entendíamos bien sobre la modalidad y tramite de las minutas de compra venta.

2.-La parte demandada esta actuando con evidente mala fé, porque con el pretexto de que la minuta es falsa, pretenden desconocer la venta que han efectuado, lo que se desvirtua con la promesa de venta de 25 de junio de 1981, con intervención del Notario Enrique Urbano Arana Nuñez, firmado por Tito Carlos Eloy Merino Angulo y con las minutas de 4 de enero de 1988, firmado por Jesús Angulo Roatta, y de la misma persona con firma y huella de 19 de diciembre de 1992, que se acompaña en copia xerográfica legalizada.

3.-La tacha es improcedente, determinado que la tacha de documentos solo procede por el defecto de su forma y no porque sea supuestamente falso.

4.-La parte demandada lo que pretende es desconocer nuestra condición de legítimos propietarios y para ello en forma ilícita han procedido a vender cosa ajena.

POR TANTO:

Al Señor Juez suplico dar por absuelto el traslado de la tacha.

HUANCAYO, 13 DE OCTUBRE DEL 2004.

ROGELIO DIAZ SOLIS
ABOGADO
REG. C.A. 4. 218
En Guano No. 408

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten notes on the left margin]

222
documentos
ventidos.

Exp. Nro. 2008-2717
DEMANDANTE: FONSECA DE MURAKAMI MARINA ISABEL
DEMANDADO: ANGULO ROATTA JESUS Y OTROA
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
SECRETARIO : JESUS SANTANA S.

Resolución Nro. 14
Huancayo, Doce de Enero del año
dos mil cinco

Atendiendo: Primero.- Que, el empleado en un proceso civil, por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, tiene derecho de contradicción, puesto que los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil, no admite limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de las formalidades previstas en las normas procesales que son de carácter imperativo: Segundo.- Que, los demandados Juana Aniceto Roatta, Jesús Angulo Roatta y Marta Rosario Merino de Navarro fueron notificados válidamente el día cinco de Diciembre del año dos mil tres conforme se observa de las constancias de notificación de fojas cincuentuno al cincuentiocho y estando a que el proceso se tramita por la vía Abreviada, por tanto el plazo para contestar la demanda conforme lo dispone al inciso cinco del artículo 478 del Código Procesal Civil es de treinta días, consecuentemente por mandato del artículo 458 del mismo Código: **SE RESUELVE** Declárese REBELDE a los demandados Juana Aniceto Roatta, Jesús Angulo Roatta y Marta Rosario Merino de Navarro y sígaseles el proceso como tal. Notifíquese a las partes con arreglo a ley. El Juez que suscribe SE AVOCA al conocimiento del proceso.-

Jesús Santana Soculaya
SECRETARIO JUC
Bto. Juzgado Civil - Hca

Jesús Santana Soculaya
SECRETARIO JUDICIAL
Bto. Juzgado Civil - Hca

BANCO DE LA NACION
su Servicio
REGLAMENTO DE PAGO DE TRIBUTOS
PODER JUDICIAL

219
documentos
TAMBIEN
Cuenta N°: 07900
CALLE: PUEBLAS O CALIF. TITULO O EN EXCEP. Y DEF. PREVIA
DOCUMENTO: L.ELECT/OMI NRO: 20418396
CEN. JUD: 100120101
JUEGADO CIVIL DIST. JUD. JUNIN
EXPTE.: 20032717
MTO S/: ****32.00

129085-7 12MAY2005 9680 0249 0381 10:32:43
CLIENTE

03900120
"verifique su dinero antes de retirarse de la ventanilla"

2061982-V

Carta Superior de Justicia
Banco de Información y
de Contratos 30
C/1
32.00
20 MAY 2005
Folios: 12
Firma: [Firma]

Secretario : J. Santana S.

Exp. N°: 2003-2717-0-1501-JR-CI-02.

Cuaderno : Principal.

Escrito N° : 1.

Sumilla : Se INCORPORA AL

PROCESO, vía

INTERVENCIÓN

LITISCONSORCIAL.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.-

APOLINARIO MARCELINO ARCOS VÍLCHEZ, identificado con D. N. I. N° 20418396, con domicilio en calle San Gregorio N° 385 del Barrio de San Carlos del distrito y provincia de Huancayo, y señalando domicilio procesal en el Jr. Alejandro O. Deustua N° 415, distrito de El Tambo, de la provincia de Huancayo; ante Ud. con el debido respeto me presento y digo:

1. PETITORIO:

Que, al amparo de lo dispuesto por los Incs. 3 y 14 del Art. 139° de la Constitución Política del Estado, que consagran los Principios de Observancia del Debido Proceso, y de Derecho a la Defensa, respectivamente, así como del Art. VI del Título Preliminar del Código Civil, concordante con los Arts. 92°, 93°, 98°, 101° y demás pertinentes del Código Procesal Civil, solicito a su digna Judicatura mi INCORPORACIÓN AL PROCESO como DEMANDADO, vía INTERVENCIÓN LITISCONSORCIAL PASIVA NECESARIA, en lo seguido por Silvio Murakami Mori y otra persona, con Juana Aniceta Roatta Salcedo, y otras personas, sobre Nulidad de Escritura Pública de Compraventa y otras pretensiones, conforme a los fundamentos que expongo:

*docecientos
treinta y tres
231-*

2. FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:

PRIMERO.- Que, recientemente (en el transcurso de la 1ª semana del presente mes), por boca del propio demandante Silvio Murakami Mori, de apariencia asiática, quien de manera imprevista y amenazante se presentó a mi domicilio (diciendo que estaba en litigio); y al apersonarme a su Juzgado me he enterado y corroborado de la existencia del presente proceso, con gran sorpresa y pesar para mi persona, pues jamás he estado involucrado en proceso judicial alguno.

SEGUNDO.- Señor Juez, el bien sub litis, es de mi legítima propiedad privada, con TÍTULO INSCRITO ANTE LOS REGISTRO PÚBLICOS, en la Partida N° 11026534 del Asiento C0002, pues con total y plena BUENA FE lo he ADQUIRIDO A TÍTULO ONEROSO DE COMPRAVENTA, con fecha 14 de Enero del 2005, de su anterior propietaria (conforme aparecía en el Registro Público de Huancayo) **Mayda Milagros Basualdo Cuadros**, ante Notario Público **Mercedes María Aleluya Vila**. Para mayor ilustración, cabe acotar que la citada Mayda Milagros Basualdo adquirió tal bien de su pretérita propietaria, también don derechos inscritos, Luz Esther Pérez Suasnabar, quién, conforme aparece en autos aparece como demandada.

TERCERO.- Que, en tal sentido:

- a) Estando a que el bien sub litis de mi propiedad (tengo derechos inscritos ante el Registro Público), se encuentra inmerso dentro del debate judicial de estos autos; por lo que acredito total y fehacientemente que tengo INTERÉS PARA OBRAR (Art. VI del T. P. del C. C.).
- b) También estando que las resultas del presente proceso, evidentemente podría afectar mi propiedad e intereses

el recurrente y petitorio
232 -

(Art. 93° y 95° del C. P. C.), y asimismo CONSIDERÁNDOME TITULAR DE UNA SITUACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL, a la que presumiblemente deba extenderse los efectos de una sentencia expedida en autos, y por tal razón ESTOY LEGITIMADO PARA HABER SIDO DEMANDADO (Art. 98° del C. P. C.).

CUARTO.- Que, en tal sentido, **TODAS** las personas involucradas en este proceso (demandantes y demandados) **NADA TIENEN QUE VER CON MI PROPIEDAD**, pues **EL ÚNICO Y ABSOLUTO PROPIETARIO ES EL RECURRENTE**, por ser la única persona en contar con **DERECHOS DE PROPIEDAD INSCRITOS REGISTRALMENTE**, que han sido adquiridos de BUENA FE y a TÍTULO ONEROSO de una persona que aparecía con facultades para otorgarlo (Mayda Milagros Basualdo, ex - propietaria), y en consecuencia **SOY LA PERSONA** que insoslayablemente debe intervenir en el presente proceso.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL PETITORIO.- Amparo el pedido en las Normas Legales invocadas.

4. OFRECIMIENTO DE PRUEBAS:

1-B. Escritura Pública de Compraventa, otorgado por la Notaría Pública de Huancayo Mercedes María Aleluya Vila, en copia legalizada.

1-C. Anotación de Inscripción, de la Escritura Pública antes indicada, en copia legalizada.

5. ANEXOS.- Las pruebas 1-B y 1-C ya indicados y el siguiente:

1-A. Documento Nacional de Identidad del recurrente, en copia simple.

1-D. Fasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas (de la solicitud litisconsorcial), en original.

dieciocho treinta tres
233 -

1-E. Cédulas de Notificación.

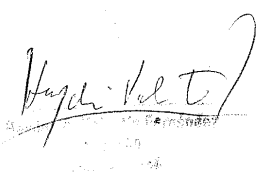
Por tanto:

Sírvase Ud. admitir la presente solicitud de intervención litisconsorcial.

PRIMER OTROSÍ DIGO. - Que, admitido mi pedido expuesto en el Principal, al amparo del Inc. 14 del Art. 139° de la Constitución Política del Estado, concordante con el Art. 155° del Código Procesal Civil, solicito se me notifique, con **las formalidades de Ley**, en mi domicilio procesal indicado en el exordio, con:

1. La demanda.
2. Recaudos de la demanda.
3. Auto Admisorio de la demanda.

Huancayo, 12 de Mayo del 2005.


[Illegible text]


APOLINARIO MARCELINO ARCOS
VÍLCHEZ

266
doscientos
seenta y seis

ed. por
enta lo,

lleva el
refrendo
ormático

datos se
banco es
oficinas.

es, usted
lo que el
iza por la
cinas.

759/33

Corte Superior del Poder Judicial de la República Registro de Información y Libranza de Juicios	
Folios	1 - 101 - 2181
Bora	16/4/13

3lc
21542

Secretario : J. Santana S.
Exp. N° 2003-2717-0-1501-JR-CI-62.
Cuaderno : Principal.
Escrito N° 2.
Sumilla : **Contesta demanda.**

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.-

APOLINARIO MARCELINO ARCOS VÍLCHEZ, identificado con D. N. I. N° 20418396, con domicilio en calle San Gregorio N° 385 del Barrio de San Carlos del distrito y provincia de Huancayo, y señalando domicilio procesal en el Jr. Alejandro O. Deustua N° 415, distrito de El Tambo, de la provincia de Huancayo; ante Ud. con el debido respeto me presento y digo:

PETITORIO:

Que, al amparo de lo dispuesto por los Incos. 3 y 14 del Art. 139° de la Constitución Política del Estado, que consagran los Principios de Observancia del Debido Proceso, y de Derecho a la Defensa, respectivamente, así como del Art. VI del Título Preliminar del Código Civil, concordante con los Arts. 92°, 93°, 98°, 101° y demás pertinentes del Código Procesal Civil, presento CONTESTACION de la demanda, interpuesta por Silvio Murakami Mori, sobre nulidad absoluta de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene de 4 de julio del año 2003, y otras acciones acumuladas, que CONTRADIGO Y NEGÓ en su integridad; para que en su oportunidad la desestime, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho siguientes:

PRONUNCIACIÓN SOBRE LOS HECHOS EXPUESTOS EN LA DEMANDA Y EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEFENSA:

PRIMERO - Que, es completamente falso que los demandantes sean propietarios del bien inmueble materia de lito, pues conforme se puede acreditar en el Registro Público, TAL BIEN ES DE MI LEGÍTIMA

PROPIEDAD PRIVADA, con TÍTULO INSCRITO ANTE LOS REGISTRO PÚBLICOS, en la Partida N° 11026534 del Asiento C0002, pues con total y plena BUENA FE lo he ADQUIRIDO A TÍTULO ONEROSO DE COMPRAVENTA, con fecha 14 de Enero del 2005, de su anterior propietario (conforme aparecía en el Registro Público de Huancayo) Mayda Milagros Basualdo Cuadros, ante Notario Público Mercedes María Alejuya Viza. Para mayor ilustración, cabe acotar que la citada Mayda Milagros Basualdo adquirió tal bien de su preterita propietaria, también con derechos inscritos, Luz Esther Pérez Suasnabar, quién, conforme aparece en autos aparece como demandada.

SEGUNDO.- Que, en tal sentido, **TODAS** las personas involucradas en este proceso (demandantes y demandados) **NADA TIENEN QUE VER CON MI PROPIEDAD**, pues EL ÚNICO Y ABSOLUTO PROPIETARIO ES EL RECURRENTE, por ser la única persona en contar con **DERECHOS DE PROPIEDAD INSCRITOS REGISTRALMENTE**, que han sido adquiridos de BUENA FE y a TÍTULO ONEROSO de una persona que aparecía con facultades para otorgarlo (Mayda Milagros Basualdo, ex - propietaria).

TERCERO.- Por ello la demanda interpuesta sobre:

1. Nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene de 4 de julio del año 2003, no tiene ningún sentido, porque el verdadero propietario soy el recurrente, y por ello tal acción no tiene porque afectarme en absoluto.
2. Demolición de edificación de mala fe, igualmente no tiene ningún sentido, porque no tiene ningún sentido demoler construcción alguna, solo por el absurdo capricho del demandante, mas aún cuando no tiene ningún derecho para pedir ello.
3. Reivindicación de propiedad, tampoco cabe, pues soy el verdadero propietario, y por tanto no cabe reivindicación alguna contra el propietario mas aun cuando el demandante ni siquiera tiene derechos propios sobre el bien.

268
doscientos
sesenta y ocho

4. Entrega de bien, como propietario, no tengo porque entregarle nada al demandante, menos la propiedad que me pertenece pública, legal y legítimamente.

5. Pago de daños y perjuicios, como verdadero propietario no tengo nada que hacer con pago alguno, pues por el contrario el daño y el perjuicio me lo ocasiona quienes absurda e ilegalmente demandan, cuando no tiene titularidad alguna sobre el bien.

3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PETITORIO.- Amparo la contestación en lo siguiente:

3.1. Art. 2014° del Código Civil. **PRINCIPIO DE BUENA FE 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 O RESUELVA EL DEL OTORGANTE EN 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.

3.2. Art. 2016° del Código Civil. **PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN EL TIEMPO.- LA PRIORIDAD EN EL TIEMPO DE LA INSCRIPCIÓN DETERMINA LA PREFERENCIA DE LOS DERECHOS QUE OTORGA EL REGISTROS**

4. OFRECIMIENTO DE PRUEBAS:

1-B. Escritura Pública de Compraventa, otorgado por la Notaria Pública de Huancayo Mercedes María Aleuya Vila, en copia legalizada

1-C. Anteafian de inscripción de la Escritura Pública antes indicada, en copia legalizada

269
doscientos
seenta y nueve

1-D. Anotación de inscripción de la Propiedad de la anterior propietaria, que me hiciera entrega ella y con que me demostró que efectivamente ella ostentaba tal titularidad, en copia legalizada.

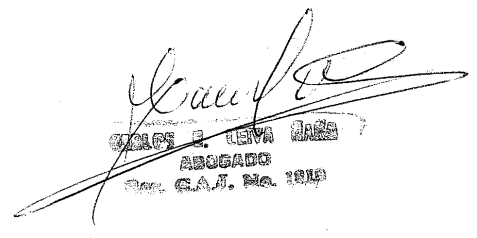
5. ANEXOS.- Las pruebas 1-B, 1-C y 1-D ya indicados y el siguiente:

- 1-A. Documento Nacional de Identidad del recurrente, en copia simple.
- 1-E. Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas, en original.
- 1-F. Cédulas de Notificación

Por tanto:

Sírvase Ud. admitir la presente contestación, y en su oportunidad desestime la demanda.

Huancayo, 10 de Octubre del 2005.


APOLINARIO MARCELINO ARCOS
ABOGADO
C.O.A.B. No. 1010

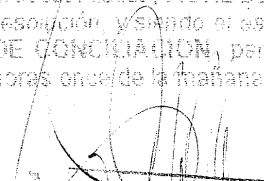

APOLINARIO MARCELINO ARCOS
VÍLCHEZ


354
Frustrado
anulando

EXP. NRO . 2003-2717-26-1501-JR-CI-02
DEMANDANTE : SILVIO MURAKAMI MORI Y OTRA
DEMANDADO : JESUS ANGULO ROATTA Y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO Y OTROS

Secretario: Jesús Santana Soqualaya
Resolución número: nueve (9) (26)
Huancayo, veinte y cuatro de enero
del año dos mil seis.-

Puesto los autos en Despacho para resolver, y, **ATENDIENDO**: Primero: Que, doña Luz Esther Pérez Suasnabar propone la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes respecto a todas y cada una de las pretensiones, alegando que el bien materia sub litis es otro, diferente al del recurrente, se trata de otro predio que no coinciden en sus linderos, igualmente refieren que es persona distinta Marina Isabel Fonseca de Murakami a Marina Fonseca de Murakami. Segundo: Para que la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante encuentre amparo debe darse la circunstancia de que el actor no sea el titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión con prescindencia de la fundabilidad de ésta o que carezca de un interés jurídico tutelable. Tercero: En el caso de autos, al absolver la excepción el demandante acompaña la Carta Notarial remitida por la excepcionante que corre a fojas 16 y 17, por el cual se da respuesta a la Carta Notarial de fojas dieciocho de éste cuaderno, en el que se le refiere que deje de efectuar la construcción en el predio de su propiedad signado con el lote número 04, de la manzana "E", Prolongación San Antonio de 156.56 m2; en tal sentido, se evidencia que los demandantes tendrían algún derecho sobre el inmueble materia sub litis, ya que en todo caso dicha circunstancia respecto de la identificación del predio materia sub litis, será materia de pronunciamiento final, previa actuación de los medios probatorios con ese fin, más aún si se advierte del testimonio de la escritura pública de compraventa a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar de fojas 36 y siguientes de los autos principales, que es materia de venta el terreno de fundo denominado "Acocancha", antes, hoy lote signado con el número cuatro de la manzana "E" de la urbanización San Luis, barrio San Carlos. En tal sentido, tratándose del mismo bien respecto de su ubicación los demandantes tiene legitimidad e interés para obrar en este proceso; Cuarto: Respecto a la identificación de Marina Fonseca de Murakami que aparece en la escritura pública otorgada por el Segundo Juzgado Civil de Huancayo; que, en dicho documento la actora se ha identificado con su DNI Nro 19821159, el mismo que corresponde a doña Manna Isabel Fonseca de Murakami tal como aparece en su DNI cuya copia obra a fojas 11 en tal virtud se trata de una misma persona y por tal también la excepción amparada en esta circunstancia deviene en infundada, por tales razones y estando a lo previsto por los artículos 465 y 468 del Código Procesal Civil. **SE RESUELVE**: Declarar **INFUNDADA** la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de los Demandantes, y en consecuencia **SANEADO** el proceso y por existente una relación jurídica procesal válida, **AGREGUESE** este cuaderno al principal consentida que sea la resolución, usando el estado del proceso **CITESE** a las partes a **AUDIENCIA DE CONCILIACION**, para el día veintiocho de marzo del año dos mil seis a horas once de la mañana, bajo apercibimiento de ley.-


Benjamín Gutiérrez Pérez
JURADO


Jesús Santana Soqualaya
SECRETARIO JUDICIAL
2do. Juzgado Civil - Huancayo

Sec. Jesus Santana
al: Segundo Juzgado Civil - Hya. 425

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN
2ª SALA MIXTA DE HUANCAYO

AUTO DE VISTA Nº 419-2006.

Resolución Nº 2
Expediente Nº 2003-2717/293 T-25

Corte Superior de Justicia de Junin
General de Informacion y Distribucion
de Expedientes 2640
21 JUL. 2006
Fojas 02
Hora 12:29

107
418
de auto de vista
de obrando
4114
Cecilia
Cabrera

APELANTE : LUZ ESTHER PEREZ SUASNABAR.
JUZGADO : 2º JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.
DEMANDANTE : SILVIO MURAKAMI MORI Y OTRA.
DEMANDADO : JUANA ANICETA ROATTA SALCEDO Y OTROS.
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA Y OTROS.
NATURALEZA : PROCESO DE CONOCIMIENTO.
GRADO : AUTO APELADO SIN EFECTO SUSPENSIVO.
PONENTE : CORRALES MELGAREJO.

Huancayo, veintiuno de junio
Del año dos mil seis.-

I. AUTOS Y VISTOS:

Materia del Grado:

1.1 Viene en grado de apelación, la resolución número nueve (26) del veinticuatro de enero del dos mil seis, folio ochenta y nueve, que resuelve declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes.

Recurso de Apelación:

1.2 La mencionada resolución, es apelada a folio noventa y cuatro y siguientes, cuyo fundamento se resume en que, según las escrituras difieren los linderos del lote de terreno de esta parte con el de los demandante, por tanto, esto se refieren a uno distinto del que en propiedad le corresponde a esta parte, asimismo, el nombre de una de las demandadas no corresponde a su documento nacional de identidad.

II. CONSIDERANDO:

CUESTIÓN EN DISCUSIÓN:

11.1 Determinar si la excepción propuesta por la apelante es fundada, o copia fiel no, a fin de confirmar o revocar la resolución apelada.

ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN EN DISCUSIÓN:

Juan Carlos Tovar Jaime
Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Mixta

Doy Fé: Que la presente copia fiel
del Original se encuentra en la oficina al que
me remite el Sr. J. J. de la Cruz
Huancayo, 21 JUL. 2006 de

Verónica M. Gutiérrez
Verónica M. Gutiérrez
Secretaría
Segunda Sala Mixta

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN
SEGUNDA SALA MIXTA
06 JUL. 2006
RECIBIDO - DILIGENCIA
No. REG. _____ FECHA _____

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN

108
C. 102/13
9.30

11.2 En principio, la falta de legitimidad para obrar del demandante o demandado, impide que el órgano jurisdiccional expida un pronunciamiento válido sobre el fondo por defecto u omisión de una condición de la acción. La legitimidad para obrar es la adecuación correcta de los sujetos que participan en la relación jurídica sustantiva, en la relación jurídica procesal. Chiovenda define la cualidad para obrar y contradecir en los términos siguientes: **"La cualidad, en sentido procesal, expresa una relación de identidad lógica entre la persona del actor, concretamente considerada, y la persona abstracta a quien la ley concede la acción; y de identidad lógica entre la persona del demandado concretamente considerada, y la persona abstracta contra quien la ley concede la acción"**.

11.3 Sobre el particular, ambas partes se han cursado cartas notariales, previos al inicio del proceso, en efecto, según la carta del veinticinco de septiembre del dos mil tres, folio treinta y siete, la excepcionante le reclama al actor respecto a su alegación que el terreno que ocupa le pertenece, de igual modo, mediante carta del veintinueve de septiembre del mismo año, folio treinta y nueve, el demandante rechaza tal alegación e insiste que el terreno que ocupa la excepcionante le pertenece, lo que acredita la relación material existente entre las partes y que trascienden en la presente relación procesal.

11.4 Ahora bien, que los linderos descritos en los títulos que ambas partes exhiben, coincidan o no, es irrelevante para resolver la presente excepción, puesto que ello se resolverá cuando el Juez de la causa emita sentencia, lo fundamental es resolver el conflicto material surgido pre judicialmente, ya que ambas partes tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, conforme lo dispone el artículo 1° del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

11.5 Por último, la excepcionante pretende basarse en que el nombre de una de las codemandadas es diferente del que aparece en la escritura cuya nulidad pretende el demandante, al respecto, cabe indicar que esta parte no tiene interés para obrar tal excepción sobre este supuesto, ya que corresponde a la posible perjudicada proponerla, por lo que en este extremo el agravio resulta infundado.

11.6 Por consiguiente, no habiendo acreditado la apelante que las personas vinculadas en la presente relación procesal sean distintas que la relación material, en aplicación extensiva del artículo 200° del Código Procesal Civil, la excepción propuesta resulta infundada por improbadada, razón por la cual, debe confirmarse la recurrida.

III. DECISIÓN

CONFIRMAR la resolución numero nueve (26) del veinticuatro de enero del dos mil seis, folio ochenta y nueve, que resuelve declarar infundada la


Juan Carlos Tovar Jara
Secretario
Segunda Sala Mixta

108
C. C. S. S.

cuatrocientos
Seiscientos
426

419
cuatrocientos
de cincuenta
- 48
adhesivos
Suave

excepción de falta de legitimidad para obrar de los demandantes
RESERVÁNDOSE el cuaderno en los archivos de esta Sala hasta
oportunidad. **NOTIFIQUESE.**

Ss.
Soller Rodríguez
Corrales Melgarejo
Villarroel Casas

Juan Carlos Tovar Jara
Secretario
Segunda Sala Mixta

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA MIXTA
08 JUL 2006
RECIBIDO - EJECUCION
No. R.G. ...

Corte Superior de Justicia de la Provincia de
LOS YUSTAS
05 JUL. 2006
MESA UNICA DE PARTES
INGRESO

Doy Fe: Que el presente es copia fiel
del expediente de la causa al que
me refiero en el expediente.
Huancayo, 21 de Jul. 2006

Verónica M. Gutiérrez Vedillo
Secretaria
Segunda Sala Mixta

Quince y Veintiseis 527

315 Arminda y Marina

SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUANCAYO

EXPEDIENTE : 2003-02717-0-1501-JR-CI-02
ESPECIALISTA : MEDINA HINOSTROZA ARMINDA
DEMANDADO : ANGULO ROATTA JESUS Y OTRA/otros
DEMANDANTE : FONSECA DE MURAKAMI MARINA ISABEL/otro
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA

SENTENCIA Nro. 054 - 2008.

Resolución Nro. Cuarenta y siete.-
Huancayo, Doce de Mayo del
Del año Dos mil Ocho.-

VISTOS: Con los Expedientes acompañados 2004-2778, Primer Juzgado Penal de Huancayo sobre delito de Falsificación de Documentos seguidos contra los demandantes. Expediente N.- 2005-1208, Quinto Juzgado Penal de Huancayo sobre delito de Falsificación de documentos y otros contra los demandantes. Expediente N.- 1996-0010 seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Huancayo entre las mismas partes sobre Obligación de hacer. Mediante escrito de fojas uno a nueve, don Silvio Murakami Mori y Marina Isabel Fonseca de Murakami, interponen demanda sobre nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene, de fecha 04 de Julio del 2003, nulidad de edificación de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, contra Juana Aniceta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro y Luz Esther Pérez Suasnavar; funda su demanda en que las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, adquirieron la propiedad del Fundo Aocancha, hoy Urbanización San Luis, del barrio San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo, en mayor extensión, por haber adquirido a título de herencia, doña Juana Aniceta Roatta Salcedo de su causante María Roatta Salcedo, según declaratoria de herederos y Jesús Angulo Roatta de su causante Guiscomina Roatta Salcedo, igualmente por herencia y a su vez las causantes María Roatta Salcedo y Guiscomina Roatta Salcedo, adquirieron por herencia de su padre que fue Natalio Roatta Roatta, título que se haya inscrito en la partida N° 07107809 del Registro de Propiedad Inmueble, de ese modo se constituyen en propietarias del

[Handwritten signature]
PROCESO DE JUBILACION
400-El Tambo
HOYOS
(2)
Realizado en lo Civil
YO
ARMINDA Y MARINA HINOSTROZA
SEÑALADA LETRADA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL HUANCAYO

Quinientos
veintiocho
528
516
Quinientos
dieciséis

fundo Acocancha, quienes decidieron vender por lotes el terreno, para lo cual otorgaron poder especial y general por escritura publica ante el Notario Benjamin Vega Callirgos de la Provincia de Huancayo con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y dos, a favor de Tito Carlos Merino Angulo, quien le transfirió el Lote 4, Manzana E, de la Urbanización San Luis - Barrio San Carlos, de la extensión de superficial de 154.56 metros cuadrados, dentro de los linderos y medidas perimétricas: POR EL Norte en 11.70 ml con la prolongación San Antonio; por el Sur con 11.70 ml con el lote N° 6 de propiedad del señor Calle; ; por el Este con 13.80 ml., con la calle San Gregorio; y por el Oeste con 13.30 ml., con propiedad de doña Angélica Tovar, cuyo ~~precio~~ fue cancelado con la suma de cien soles oro a través de un contrato de compra venta del 20 de Setiembre de 1983, como obra de los medios probatorios (Anexo 1-B), minuta autorizada por el Abogado Max Avencio Núñez Palacios; ratificando la venta efectuada por el apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo, la demandada Jesús Angulo Roatta solicitó suscribir otro contrato de compra venta el 04 de Enero de 1988, que fue suscrito por ella misma y no por Juana Aniceta Teresa Roatta Salcedo, por encontrarse ausente y el 19 de Diciembre de 1992, en la cual doña Jesús Angulo Roatta, suscribiéndolo juntamente con la accionante Marina Fonseca Tapia de Murakami, con autorización del abogado Hugo Sánchez Baltazar; con dichos documentos se acredita que la venta originaria suscrita por el apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo del veinte de Setiembre de mil novecientos ochenta y tres, es plenamente valido y en esa fecha se hace la transferencia del lote de terreno N° 4, de la Manzana E, de Prolongación San Antonio del Barrio San Carlos, que los otros contratos antes descritos solo ratifican dicha compra venta y ante el incumplimiento de suscribirse la escritura pública, ha accionado judicialmente, obteniendo sentencia favorable del veintiocho de Abril de mil novecientos noventa y siete, como obra de los medios probatorios (Anexo 1-G); que las demandadas Juana y Jesús otorgaron poder general y especial a favor de la demandada Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, por Escritura Publica de nueve del Julio de mil novecientos noventa y seis, inscrito en el Asiento A-1, de la Fichá 2099 del Registro de Mandatos, y a sabiendas de que sus mandantes no eran propietario del lote de terreno materia de la demanda, lo transfirieron a la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar por Escritura Publica y minuta de fecha cuatro de Julio del dos mil tres, como obra de los medios probatorios (Anexo 1-H), quien

10-11-1992
Hoyos
en lo civil
Escritura Pública
de compra y venta
de terreno
de 154.56 metros cuadrados
de la Manzana E, de la
Urbanización San Luis -
Barrio San Carlos, de la
Provincia de Huancayo

Doc. 529
Quiénes

577
Quiénes
Quiénes

inmediatamente ha procedido a realizar construcciones, además dirigió una Carta Notarial declarándose propietaria con mejores derechos que los recurrentes, conforme obra de los medios probatorios (Anexo 1-J), por lo que ésta compra es nula por perseguir un fin ilícito. Mediante resolución numero uno de fojas cuarenta y nueve se admitió a trámite la demanda en la vía de proceso de conocimiento, confiriéndose traslado a los demandados; a fojas ciento diecisiete, doña Luz Esther Pérez Suasnabar ha formulado tacha contra la minuta de compra venta, de fecha 20 de Setiembre de 1983, indicando que es un documento falsificado, tal como se corrobora del dictamen parcial de grafotecnia y que el bien que se describe no es el mismo que le pertenece; ésta parte ha contestado la demanda a fojas ciento treinta y dos y siguientes, manifestando que existe error en la identificación del apoderado y que el contrato de compra venta, suscrito el 20 de Setiembre de 1983 se encuentra falsificado, en razón de que la firma atribuida al representante y al Abogado Max Avencio Núñez no proviene de su puño gráfico, es decir, es una firma falsificada y que el documento de ratificación al cual hacen referencia ha sido suscrito por una de las dos personas, siendo completamente nulo, más aún que el bien a que se hace referencia es inexistente, por no existir ningún bien con los linderos que se indican y que el otorgamiento de escritura, suscrito por el Juzgado civil, ha sido efectuado de manera maliciosa y encubierta; por resolución de fojas doscientos veintidós, se ha declarado rebelde a Juana Aniceto Roatta, Jesús Angulo Roatta y Martha Rosario Merino de Navarro; por resolución de fojas doscientos treinta y ocho se incorporó al proceso a don Apolinario Marcelino Arcos Vilchez, quien absolvió la demanda, mediante escrito de fojas doscientos sesenta y seis y siguientes, manifestando que es falso que los demandantes sean propietarios del inmueble materia de litis porque el inmueble se encuentra debidamente registrado a su nombre siendo el único y absoluto propietario, puesto que adquirió a título oneroso de compraventa con fecha catorce de enero del dos mil cinco, como obra de los medios probatorios (Anexo 1-E) de su anterior propietaria, Mayda Milagros Basualdo Cuadros, ante Notario Público Mercedes María Aleluya Vila y quien adquirió tal bien de su pretérita propietaria Luz Esther Pérez Suasnabar; a fojas trescientos dieciocho obra el acta de audiencia de saneamiento; por resolución numero nueve (26) de fojas trescientos cincuenta y cuatro, se ha declarado infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y se ha sancado el

DE JUZGADO
TAMBO

NOVOS
en lo CIVIL

SECRETARÍA
MAYDA MILAGROS BASUALDO CUADROS
LEYADA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL BUENOS AIRES

Quinto
Minuto
530

518
Quinto
Minuto
530

proceso y por existente una relación jurídica procesal válida, a fojas trescientos setenta y cinco corre el acta de audiencia de conciliación, a la cual no asistieron todas las partes procesales y tratándose de nulidad de una escritura pública no es posible invitar a una conciliación ni menos proponer fórmula conciliatoria, y el de pruebas a fojas cuatrocientos veinticinco, en la cual se actuaron los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, acto seguido se procede a actuar la declaración de parte de los demandados, y no habiendo concurrido a la audiencia se dispone agregarse a los autos los pliegos interrogatorios debidamente rubricados teniéndose presente su conducta procesal de los demandados al momento de resolver; seguidamente se actuaron los medios probatorios ofrecidos por la parte co demandada, así también se procedió a la actuación de los medios probatorios ofrecidos por el litis consorte; por resolución de fojas cuatrocientos setenta y cinco, se ha tenido por desistido del medio probatorio de inspección judicial ofrecido por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar, siendo el estado de expedir sentencia, y, CONSIDERANDO:

Primero: El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, consiste en el derecho fundamental, natural o humano que tiene toda persona, que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable, competente e independiente; pues el Estado no solo está obligado a proveer prestación jurisdiccional (cuando se ejercitan los derechos de acción y contradicción) sino a proveerlas bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por consiguiente, es un derecho esencial que tiene no solamente un contenido procesal y constitucional, sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial (TICONA, Víctor, Análisis y comentarios del Código procesal Civil, T.I., Lima, Editorial Jurídica GRULEY EIRL, 1995, p. 8).

Segundo: Respecto a la tacha:

✓ Por escrito de fojas ciento diecisiete, doña Luz Esther Pérez Suasnabar, ha formulado tacha contra la minuta de compra venta, de fecha 20 de Setiembre de 1983, indicando que es un documento falsificado, tal como se corrobora del dictamen pericial y que el bien que se describe no es el mismo que le pertenece.

Existe nulidad formal cuando no se cumple con los requisitos exigidos por la ley y la falsedad se produce cuando no existe obligación o se ha adulterado un documento; en el primer caso (nulidad formal), el documento se ha elaborado sin intervención

COPIA DE JUNTA
del 10 de mayo
HOYOS
del 10 de mayo

RECEIVED
SECRETARIA DE JUSTICIA
15-05-84
SECRETARIA DE JUSTICIA

*Quinto
Recurso
591*
*514
Quinto
Recurso*

del obligado, falsificando su firma, y en el segundo (falsedad) aunque la firma es auténtica, se ha modificado la forma.

- ✓ La Sala Civil de la Corte Suprema, tiene resuelto en forma reiterada que la tacha de documento debe estar referida a los defectos formales del instrumento presentado y no a la nulidad o falsedad de los actos contenidos en los mismos cuya nulidad o falsedad se debe hacer valer en vía de acción. Exp. 1357-96-Lima.
- ✓ El medio probatorio tachado no cumple con las formalidades establecidas en la ley por la existencia de falsificación de firma del supuesto vendedor y del Abogado que suscribe la Minuta de compra venta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos ochenta y tres respecto al bien inmueble cuya propiedad se atribuyen los demandantes, cuya falsedad ha sido probado en los dos procesos penales seguidos contra los demandantes, siendo de aplicación lo previsto en el segundo párrafo del artículo 242 del Código Procesal Civil ("...Si en proceso penal se establece la falsedad de un documento, éste carece de eficacia probatoria en cualquier proceso civil"), pese a que fueron beneficiados los demandantes al ser declaradas Prescrita la acción penal iniciada en su contra ; sin embargo, analizando la Prueba Pericial actuada en los procesos penales los mismos que incorporaron al presente proceso - Expediente N.- 2004-2778 tenemos que : A folios treinta y nueve a cincuenta y tres corre la Pericia Grafotecnia respecto al documento materia de tacha, siendo objeto de ratificación Pericial, según acta de folio ciento treinta y seis con intervención de la defensa de los procesados-demandantes, donde se señala que es una firma falsificada la que aparece a nombre de Tito Carlos Eloy Merino Angulo (Supuesto Vendedor) y la de Max Avencio Nuñez Palacios (Supuesto Abogado que autoriza la Minuta de folio cinco), así como el supuesto sello que aparece como post firma. Se concluye que la Minuta de fecha veinte de setiembre de mil novecientos ochenta y tres a favor del demandante presenta fraude en el texto y en el tiempo, es decir, es un documento fraudulento. De similar opinión fueron los Señores Peritos designados, cuyo dictamen Pericial corre a folios ciento cincuenta y uno a ciento cincuenta y ocho, cuyas conclusiones respecto a la firma del supuesto vendedor Tito Carlos Eloy Merino Angulo no proviene de su puño gráfico, es decir, es una firma falsificada al igual que del

MINISTERIO DE JUSTICIA DE PERU
Riego N.º 400-El Tambo
FOLIO 103
PERITO PERICIAL
PERITO PERICIAL
PERITO PERICIAL

ANINDA I MEDINA
SECRETARÍA DE LA CORTE SUPREMA
SECRETARÍA DE LA CORTE SUPREMA

*Asi mismo
minuta de
532*

*54
Caso Nueva
Venta*

Abogado Max Avencio Nuñez Palacios por ser falsificada. Agregando que el Papel Sellado utilizado proviene de diferente matriz de Sello con respecto a la muestra de cotejo. Concluye en los mismos términos que su colega al determinar que se trata de un documento fraudulento. En similares términos observamos el dictamen pericial de folio ciento sesenta y uno a ciento sesenta y siete, al concluir que efectivamente la minuta de compra venta que presentaron los demandantes es falsificada en cuanto a las firmas del vendedor y Abogado que autoriza, al igual al papel sellado empleado. Concluye que el documento peritado es un documento con alteración en su contenido. Ambas pericias presentadas en el proceso penal fueron objeto de ratificación pericial a folio ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro y ciento setenta y cinco. Es decir, todas las pericias de grafotécnica han coincidido en la falsedad de las firmas y empleo de papel sellado del documento denominado minuta de compra venta de bien inmueble sub litis a favor de los demandantes. Para concluir, el dictamen pericial de folio ciento setenta y siete a ciento ochenta concluye en similares términos de falsedad de documento, ratificado a folio ciento ochenta y dos. Por Sentencia de folio doscientos cincuenta y cinco a doscientos sesenta y dos, se ha dejado establecido en los considerandos cuarto, quinto de la existencia del delito de falsificación de documento privado a favor de los demandantes respecto al bien inmueble materia de litis, sin embargo, por el beneficio de la excepción de prescripción de la acción penal se archivó el proceso según resolución de fecha dieciocho de enero del dos mil seis.

Si la minuta de compra venta de bien inmueble tachada ha generado una escritura pública de compra venta según mandato dispuesto por resolución de folio setenta y ocho, en el Expediente N- 115-96, seguidos por los demandantes, deberá aplicarse para estos efectos lo previsto en los artículos V del Título Preliminar, 19 inciso 8 y 220 del Código Civil, para restarle eficacia jurídica probatoria en estos autos, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de las partes para que lo hagan valer en vía de acción la nulidad de acto jurídico o nulidad de cosa juzgada fraudulenta. Por estas consideraciones fácticas y de derecho, se deberá amparar la tacha interpuesta contra la minuta de compra venta que ampara supuestamente la propiedad del bien

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE JUSTICIA DE JURE
 No. 400-El Tercero

HOYOS
 NUÑEZ ()

[Handwritten signature]

MANDADO RECIBI
 Segundo

*Revisados
treinta y tres
533*

*521
qui no
membres*

Tercero: Del petitorio de la demanda, se desprende que el demandante peticiona: a) La nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene, de fecha 04 de Julio del 2003; b) Demolición de edificación de mala fe; c) Reivindicación de propiedad; d) Entrega de bien; y, e) El pago de daños y perjuicios. En el acta de audiencia de fojas trescientos setenta y cinco, se ha fijado como punto controvertido: 1.- Determinar el derecho de la parte demandante de pretender la nulidad absoluta de la escritura pública de compra venta y del acto jurídico que la contiene, de fecha 04 de Julio del 2003; 2.- Determinar la demolición de la edificación de mala fe, la reivindicación de la propiedad y entrega del bien; 3.- Determinar el pago de daños y perjuicios en la suma de cincuenta mil nuevos soles; 4.- Determinar si a la parte demandada Luz Esther Pérez Suasnabar, le asiste el reconocimiento de su título conforme a los principios de prelación y preferencia registral; y, 5.- Determinar la adquisición de buena fe por Apolinario Arcos Vilchez del inmueble que contiene la partida registral N° 11026534 y su derecho preferencial.

Cuarto: El artículo 197 del Código Procesal Civil crea la exigencia en el Juzgador de realizar una íntima apreciación y valoración de todos los medios probatorios, válidamente actuados por las partes en el proceso, pero ello no le obliga a expresar en detalle todas las operaciones causales que realizó, sino que solo debe expresar los elementos relevantes que dan sustento a su decisión, lo que crea una concreción en materia probatoria.

Quinto: Primer, cuarto y quinto punto controvertido:

- ✓ La demandante ha invocado como causales de nulidad un fin ilícito, simulación absoluta y contrario al orden público y a las buenas costumbres.
- ✓ Hay FIN ILÍCITO cuando respetándose aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley. JURISPRUDENCIA : "La ilicitud del Acto Jurídico se da si sus efectos, desprendidos de la manifestación de voluntad, no pueden recibir el amparo del Derecho; esto es, cuando el objeto no es real y posible, lícito, determinado con claridad, debidamente premunida de la indispensable honestidad jurídica por ser exigencia del decoro social". Cas. N° 3017-2000-Lima, El Peruano, 05-11-2001, p. 7959. "El concepto de fin lícito en la doctrina peruana comprende tanto lo legal como lo moral, y queda a criterio del Juez apreciar esta última, en el marco de las

MINISTERIO DE JUSTICIA DE JUNIO
Caso N° 40001-2003
Causa: Civil
Materia: Civil
Juzgado: Civil
Jefe de Sala: J. Pineda
Fiscal: J. Pineda
Secretario: J. Pineda
Fiscal: J. Pineda
Secretario: J. Pineda

Quinto
decentos
534
Quinto
decentos

denominadas "buenas costumbres", casos en las cuales el ordenamiento jurídico no podría, sin contradecirse a si mismo, asegurar al acto su propia validez y eficacia, ya que se trata de impedir que un contrato de vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentales del Estado. Hay que convenir que es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (jus cogens); especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto. Cas. N° 2988-99-Lima, El Peruano, 17-09-2000, p. 6293.

✓ Hay SIMULACIÓN ABSOLUTA cuando las partes realizan un acto fingido que no corresponde a ningún acto real. Aquí no hay venta ni ningún otro acto jurídico, lo que hay es únicamente una apariencia de venta y no produce efecto alguno entre las partes. Al respecto el artículo 190 del Código Civil establece "Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo". Así para que exista simulación, se deben dar los siguientes requisitos: a) El acuerdo simulatorio; y, b) El fin de engañar a terceros. La causal de acto CONTRARIO AL ORDEN PÚBLICO Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, se fundamenta en la limitación de la autonomía de la voluntad a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión de orden público.

✓ De fojas treinta y seis a treinta y ocho, obra un Testimonio de Compra Venta, de fecha 04 de Julio del 2003, celebrado entre Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, quien procede en representación de Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, con Luz Esther Pérez Suasnabar, respecto a un terreno ubicado en el Fundo "Acocancha", antes, hoy Lote signado con el número 04, de la Manzana "E", de la Urbanización San Luis - Barrio de San Carlos, de la extensión superficial de 158.53 m2, con los linderos ahí detallados.

En el presente caso no se ha probado que la compra venta del inmueble carezca del requisito de validez previsto en el inciso tercero del artículo 140 del Código Civil, ni que su fin sea ilícito y que por lo tanto el acto jurídico sea nulo de acuerdo con lo que prescribe el artículo 219 de la referida norma.

INSTITUCIÓN DE JUROS
N° 400-El Tambo
HOYOS
Cancillería en lo Civil

MARINA Y MICAELA
ABOGADOS

*Quince minutos
minuto cinco
635*

*522
quince minutos
700*

- ✓ En la Audiencia de pruebas de folio cuatrocientos veintinueve, pese a la inasistencia de los demandados es la parte demandante quien deberá probar los extremos de su pretensión sino será absuelto la parte demandada, según lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.
- ✓ NO se ha probado que las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, y su apoderada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro tuvieron conocimiento que no eran propietarios sus poderdantes, ni que era su sobrina como afirman los demandantes en el numeral siete de su demanda. Así mismo, que la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar actuó de mala fe y fines ilícitos por la compra venta realizada y construcciones efectuadas en el bien, dado que una carta Notarial (de fecha veinticinco de setiembre) no lo limita en su libre voluntad y decisión de actuar como propietaria del bien con derechos inscritos. El supuesto fin ilícito no se advierte del simple dicho de los demandantes como sostienen en el numeral ocho de su demanda. No se acreditó en autos posesión alguna del bien sub litis por parte de los demandantes como sostienen, ni despojo alguno, pese a los documentos presentados como Impuesto de Alcabala, Impuesto Predial, Resolución de Zonificación de vías, de fojas quince a diecisiete, los mismos que solo acreditan gestiones administrativas efectuadas, más que ejercicio fáctico de posesión según lo regula el artículo 896 del Código Civil (La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad).
- ✓ El hecho de que el propietario primigenio hubiera vendido el inmueble dos veces, no se sustenta en un documento falso como si lo es de los demandantes.
- ✓ Además que en el proceso penal, signado con los números 2004-2778 y 2005-1208 (fojas treinta y nueve y ciento cincuenta y uno), los peritos grafotécnicos por unanimidad han llegado a determinar que la firma puesta en la minuta de fecha 20 de Setiembre de 1983, no corresponden al puño y letra de sus otorgantes y como tal son falsificados y que si bien la minuta antes referida ha generado una Escritura Pública, también lo es que la falsedad ha sido establecida con fecha posterior a la sentencia de otorgamiento de Escritura Pública, ya que de haberse establecido la falsedad durante la tramitación del proceso

DE JUSTICIA DE AURORA
Cajabala, Impuesto Predial, Resolución de Zonificación de vías, de fojas quince a diecisiete, los mismos que solo acreditan gestiones administrativas efectuadas, más que ejercicio fáctico de posesión según lo regula el artículo 896 del Código Civil (La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad).

HOYOS
El hecho de que el propietario primigenio hubiera vendido el inmueble dos veces, no se sustenta en un documento falso como si lo es de los demandantes.

Quinientos
treinta y
seis

524
quinientos
treinta
y seis

de otorgamiento de escritura pública (1996-00010), no se hubiera amparado su pretensión por contravenir fines, valores y principios del Sistema Jurídico que lo prohíben y sancionan con nulidad incluso de oficio como lo establece el artículo 220 del Código Civil antes acotado.

- ✓ Tampoco se puede alegar simulación absoluta ni acto contrario al orden público y las buenas costumbres respecto a la Escritura Pública, de fecha 04 de Julio del 2003, toda vez que el que la demandada ha adquirido el inmueble en mérito a la información contenida en los Registros Públicos, en donde se encontraba inscrito tanto el poder como el inmueble a nombre sus vendedoras (fojas veinticuatro, treinta y nueve y ciento sesenta y siete); además que no se ha acreditado que dicha compra venta se haya realizado con la finalidad de causar perjuicios a terceros.
- ✓ El artículo 2012 del Código Civil, recoge el principio de la publicidad registral que dispone que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, publicidad que no solo está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir a los títulos archivados, que es el legajo que contiene el original del título que se presentó para su inscripción.

DE JUSTICIA DE JUROS
Nº 400-8
HOYOS
VILCHEZ (*)
Ejercicio de la
Civil

ARMANDA I. MORALES
Escritura
Nº 11026534


De fojas quinientos tres a quinientos siete, obra la copia literal de la Partida 11026534, donde corre inscrita la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 4, Manzana "E", de la Urbanización San Luis - Barrio San Carlos, a nombre de Luz Esther Pérez Suasnabar y Mayda Milagros Basualdo Cuadros y es en mérito a dicha información que el litisconsorte Apolinario Marcelino Arcos Vilchez adquirió la propiedad del referido inmueble, siendo por lo tanto un tercero adquirente a título oneroso de buena fe, amparado por la disposición contenida en el artículo 2014 del Código Civil. La buena fe se presume y la mala fe se prueba, reza un principio general del derecho. Los demandantes no han probado tales extremos de su demanda.

Son aplicables al litisconsorte pasivo los principios registrales de legalidad y rogación, publicidad, legitimación, buena fe pública registral, tracto sucesivo, prioridad e impenetrabilidad de Título, previsto en los artículos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 del Código Civil.


*Administración
537*
52
*revisión
Amor*

Sexto: Segundo y tercer unto controvertido: Siendo pretensiones accesorias, siguen la misma suerte de la pretensión principal según lo regulado en el artículo 87 del Código Procesal Civil; además, el derecho de propiedad de los demandados respecto al bien sub litis para sustentar la nulidad de acto jurídico ha sido desestimado y por el contrario, son los co-demandados LUZ ESTHER PEREZ SUASNABAR Y APOLINARIO ARCOS VILCHEZ los que tienen derechos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo y bajo los principios registrales antes precisados, argumentos jurídicos y fácticos expuestos en los considerandos precedentes, no se puede anular ni reivindicar, demoler lo construido ni indemnizar a los demandantes.

Por estas consideraciones y Administrando Justicia a Nombre de la Nación, **FALLO:** Declarando **FUNDADA** la tacha formulada por la demandada LUZ ESTHER PEREZ SUASNABAR e **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Silvio Murakami Mori y María Isabel Fonseca de Murakami sobre nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de Julio del 2003, demolición de edificación de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, contra Juana Aniceta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar y contra el Litisconsorte pasivo Señor Apolinario Marcelino Arcos Vilchez; en consecuencia consentida sea la presente: **ARCHÍVESE** y **DEVUÉLVASE** sus anexos a las partes, dejando constancia en autos.- Con costos y costas.-


CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN
Jr. Barra del Huevo N° 400-EI Tambo

WILLIAM CISNEROS HOYOS
JUEZ ()
Segundo Juzgado Especializado en lo Civil
HUANCAYO


ARMINDA I. MEDINA BUSTROZA
SEÑORA LETRADA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL HUANCAYO

1/19

23511

27 MAR 2008

20:02

13:14

SEC.SR.ARMINDA MEDINA HINOSTROZA

EXP.NO.2003-02717-0-1501-JR-CI-02

ESCRITO No.08

RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO

SILVIO MURAKAMI MORI, MARINA ISABEL FONSECA DE

MURAKAMI en los autos que sigue con **JUANA ANICETA ROATTA SALCEDO Y OTROS**, sobre **NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA Y OTROS**, señalando domicilio procesal en el Jirón Arequipa No.641 de la ciudad de Huancayo, con el mejor respeto, decimos:

Dentro del término previsto en el artículo 478 Inciso 13), sustentado en los artículos del 364 al 368 del C.P.C., y acompañando el recibo de pago de la tasa judicial **INTERPONEMOS RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA**, dictada por su digno Despacho, No.054-2008, contenida en la resolución No.47, para ante la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Junín, para conseguir su revocatoria y se declare **FUNDADA**, de acuerdo con los fundamentos siguientes:

1.-En la sentencia recurrida se ha omitido el análisis de las pruebas que hemos presentado al contestar la excepción, la que reiteramos en presentarlos, consistentes en el poder que le otorgan las vendedoras a don Tito Carlos Merino Angulo, por escritura pública de 2 de abril de 1982, ante el Notario Benjamín Vega Callirgos, para enajenar sus bienes, como consecuencia el apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo, nos transfiere mediante el contrato de promesa de venta que tiene la calidad de legitima compra venta conforme disponía el C.C. anterior en su artículo 1392 que estuvo vigente en la fecha de su suscripción, dicho documento se acompaña en original, con posterioridad suscribió y tramito la minuta de compra venta que fue objeto de la demanda de cumplimiento de obligación de hacer, que justamente porque, el apoderado, antes nombrado, Tito Carlos Eloy Merino Angulo, tramito la suscripción de las minutas y solo nos hizo firmar, estuvo en nuestro poder y porque no se elevo a escritura pública se demando su perfeccionamiento.

2.-Las mismas vendedoras por fallecimiento de su apoderado que fue Tito Carlos Eloy Merino Angulo, doña Jesús Angulo Roatta, en forma reiterada y con fecha 4 de enero de 1988, y luego el 19 de diciembre de 1992, nos vuelve

543
Quitar
carafite

Quitar
carafite
558

a suscribir el contrato de compra venta del inmueble objeto de la demanda, lo que ratifica la autenticidad de dichas compras ventas y su plena validez como titulo de propiedad que incluso sirve para reivindicar, que acreditamos con la sentencia dictada por el señor Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo, confirmada por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Junín, recurrido en casación ha sido declarado improcedente por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, por lo que los documentos que adjuntamos corroborado.

3.-Por las razones antes expuesta, con toda la seguridad se le curso a la demandada Luz Esther Perez Suasnabar la carta notarial de 28 de setiembre del 2003, quién en vez de contestar se limito a hacer las ventas, a sabiendas de que sus poderdantes lo habían enajenado muchos años antes.

4.-La fundamentación que contiene la sentencia con las pericias grafo técnicas, se ha establecido la falsedad de la minuta de compra venta, que origino la demanda de cumplimiento de obligación de hacer,-otorgamiento de escritura pública, que han sido tramitadas y gestionadas por el apoderado, como hemos aclarado oportunamente, no nos alcanza, porque son ellos, es decir los vendedores por intermedio de su apoderado, que gestionaba la suscripción de la minuta de compra venta, con la finalidad de elevar a escritura pública, de cuyas irregularidades no hemos tenido conocimiento hasta que con motivo de iniciar el presente proceso se formularon denuncias y dice que los peritos se han pronunciado por la falsedad, situación que no nos afecta, tampoco nos quita el derecho de propiedad que esta sustentado en los documentos que estamos acompañando en originales, juntamente con la sentencia que reconoce como derecho de propiedad a los documentos que hemos descrito anteriormente.

5.-En la sentencia objeto de la presente apelación, el señor Juez nos atribuye haber tramitado con minuta falsa, de cuyo contenido y falsedad siempre hemos desconocido, tanto porque no tenían ningún objeto, porque y a mediante la promesa de venta, nos había transferido la propiedad el 25 de junio de 1981, y justamente con dicho documento se le exigió al apoderado Tito Carlos Eloy Merino Angulo, y quién mando confeccionar la minuta de compra venta nos hizo firmar y nos hizo entrega, y como se basaban en los documentos que estamos presentados, hemos creído en su autenticidad.

544
Casación
Quintus
559

6.-Por las razones antes expuestas se demando la nulidad de las escrituras de compra venta, basado en las causales de simulación absoluta, fin ilícito, que atentaban contra el orden público y las buenas costumbres previsto en el artículo 219 Incisos 4), 5) y 8) del C.C. vigente; porque habiéndonos transferido a nuestro favor el predio mediante contrato plenamente válido, los demandados ya no eran dueños, y al intervenir en un contrato en representación o como propietario estaban tomando una posición simulado de vendedores; al suscribir la escritura pública de compra venta y recepcionar el valor, a sabiendas que ese bien no le correspondía, sino a los recurrentes, se apoderaban del dinero y su fin era justamente ilícito, y dicha conducta violan flagrantemente las buenas costumbres y el orden público y por dicha razón lo declara nulo el acto jurídico el artículo V del Título Preliminar del C.C. vigente; y al haber tomado posesión en forma ilícita como lo prescribe el artículo 909 del C.C., por estar poseyendo de mala fe, nos esta perjudicando la posesión, por haberse introducido dolosamente. En las condiciones antes expuestas y teniendo en cuenta que ya éramos propietarios a mérito de la suscripción de la promesa de venta antes descrita, dicho documento conforme a las resoluciones jurisdiccionales que se ha presentado, acreditan nuestro derecho de propiedad anterior, a la suscripción de la minuta que se cuestiona en la sentencia y que en tales condiciones no se han incurrido en las causales que se describen en la sentencia recurrida.

7.-Los demandados con clara intención de desviar incluso para evitar la identificación del inmueble se han desistido de la diligencia de inspección judicial, conducta que tampoco se ha descrito ni valorado, cuanto más que acreditan nuestro derecho de propiedad documentos expresamente suscritos tanto por el apoderado como la misma vendedora, en tales condiciones y en aplicación del artículo 1135 del C.C. tenemos el mejor derecho de propiedad y posesión, que también ha debido ser valorado en la sentencia, cuanto más que los recurrentes como simples compradores nos hemos limitado a los actos que ha realizado el apoderado de los vendedores, cuanto más que toda venta se realiza cuando esta de acuerdo la parte propietaria vendedora y no se sujeta a lo que realiza o dispone la parte compradora y justamente ha sucedido en el presente caso.

549
Desistiendo
a la nulidad
Recurrentes
resolución
500

5516
Quinto
Cuarto

8.-Los fundamentos antes expuestos constituyen los agravios que contiene la sentencia objeto de la apelación.

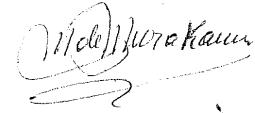
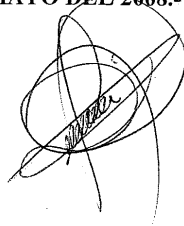
9.-La sentencia recurrida nos niega el derecho de propiedad, que esta garantizado como inviolable por el artículo 70 de la constitución del Estado y nos privado de derecho de posesión y usufructo que esta previsto en el artículo 923 del C.C., cuanto más que hemos actuado siempre con honestidad y buena fe y estamos demostrando con los originales de las compras ventas que acreditan nuestro derecho de propiedad.

Quinto
asentado
561

POR TANTO:

Al señor Juez suplicamos concedernos la apelación y ordenar se remita el proceso a la instancia superior y se ordene agregarse a los autos los documentos presentados consistentes en contratos realizados por los mismos vendedores, también por el apoderado, el poder, la carta notarial dirigido y las resoluciones judiciales que amparan la compra venta como titulo de propiedad contenido en un documento de fecha cierta.

HUANCAYO, 27 DE MAYO DEL 2008.-



EXPEDIENTE : 2003-02717-0-1501-JR-CI-02
ESPECIALISTA : MEDINA HINOSTROZA ARMINDA
DEMANDADO : ANGULO ROATTA JESUS Y OTRA
MERINO DE NAVARRO MARTA ROSARIO EMILIANA
PEREZ SUASNABAR LUZ ESTHER
DEMANDANTE : FONSECA DE MURAKAMI MARINA
ISABEL Y ESPOSO
LITIS : ARCOS VILCHEZ APOLINARIO MARCELINO
MATERIA : NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA

*Quince días
después de
562*
597
Cada día
de la audiencia

Resolución Nro. 48.-

Huancayo, veinte de junio del dos mil ocho.-

AUTOS Y VISTOS, Dando cuenta en la fecha por las recargadas labores del Juzgado y Atendiendo la apelación interpuesta que antecede y CONSIDERANDO: Primero.- Que, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior en grado examine la resolución que les produzca agravio con el propósito que sea anulado o revocado total o parcialmente, conforme lo establece el artículo 364° del Código Procesal Civil; Segundo.- Que, revisado el escrito que antecede, se advierte que se ha cumplido con los requisitos exigidos por los artículos 366° y 368° inciso 2) del Código Procesal Civil acotado, por tal razón y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 371° del mismo cuerpo legal, SE RESUELVE: CONCEDASE la apelación interpuesta por Silvio Murakami Mori y Marina Isabel Fonseca de Murakami contra la Sentencia de fecha doce de mayo del año en curso, debiendo ser CON EFECTO SUSPENSIVO, y ELEVESE al superior en grado con la debida nota de estilo. NOTIFIQUESE.

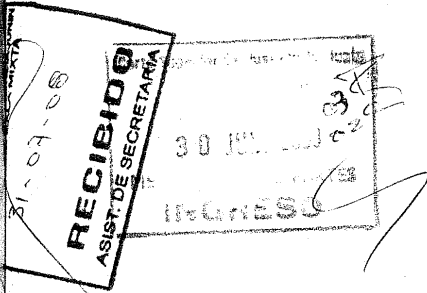
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN
Ir. Porra del Negro N° 400-El Tambo

WILIAM CORDERO ROYOS
JUEZ (P)
Segundo Juzgado Especializado en lo Civil
HUANCAYO

Arce
ARMINDA HINOSTROZA
SECRETARIA LETRADA
SEGUNDO JUZGADO CIVIL HUANCAYO

Quinto
Mori F. de
592

Quinto
Secretaría Fide
1112-2008-592



EXPEDIENTE N° 0112-2008-0-1501-SM-CI-02.

SECRETARIO : Ernesto G. Cárdenas Vega.

ESCRITO N° 02.

SUMILLA : Absolución de recurso de Apelación.

30 JUL 2008 PM 4:43

SEÑOR PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA MIXTA .-
HUANCAYO.-

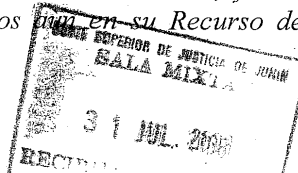
LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR, en los autos que me sigue **SILVIO MURAKAMI MORI** y cónyuge **MARINA ISABEL FONSECA DE MURAKAMI**, sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** y otros, a Ud. en la forma de ley me presento y expongo :

Que, dentro del término establecido por el párrafo 3 del Art. 373° del C.P.C., cumplo con absolver el traslado del Recurso de Apelación interpuesto por los demandantes, para negar y contradecir los fundamentos de su impugnación, por los siguientes Fundamentos fácticos y jurídicos :

1°.- En el primer Fundamento del Recurso impugnativo, los actores alegan que en la Sentencia recurrida, el Juzgado ha omitido el análisis de las pruebas que han presentado al contestar la Excepción, consistente en el Poder que le otorgaron las vendedoras a don Tito Carlos Merino Angulo por Escritura Pública del 2 de Abril de 1982 ante el Notario Benjamín Vega Callirgos, para enajenar sus bienes.

2°.- Pero ello no es exacto. En realidad, ese documento ha sido analizado por el Juzgado al resolver la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar de los demandantes, tramitado en Cuaderno Separado, y al haberse declarado por el Juzgado, INFUNDADA dicha EXCEPCIÓN mediante Resolución N° 26 de fojas 354, el Incidente ha quedado definitivamente resuelto, no teniendo incidencia en la controversia principal.

3°.- Si los demandantes consideraban que ese documento tenía el mérito suficiente para acreditar los fundamentos de su demanda, entonces lo hubieran recaudado con el primer escrito, pero al no hacerlo, ya ha precluido la ocasión para que lo hagan, menos



Quinientos
recursos 593

Alimentos
contra Techo
577

Apelación, pues el acto jurídico del otorgamiento de Poder presuntamente habría ocurrido el dos de Abril de 1982 , es decir, mucho antes de concluida la etapa de postulación del proceso , por lo que , no cumple el requisito formal imperativo que exige el inciso 1 del Art. 374° del C.P.C. Además , ese documento ha sido fechado mucho antes de la fecha del inicio del proceso , contrariamente a lo que exige el inciso 2 del mismo artículo.

Por ello es que , en mi anterior escrito he solicitado a la Sala que se declare IMPROCEDENTE ese medio probatorio , por no adecuarse a las exigencias del C.P.C.

En aras del Principio Constitucional del “**Debido Proceso**” esperamos que se provea oportunamente ese escrito .

4°.- Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, y habiendonos extrañado por la presentación de ese documento , lo hemos examinado en su texto y contenido , constatando que , dicho instrumento se refiere en su letra y espíritu a un denominado **PODER PARA PLEITOS** al invocarse los artículos 9° y 10° del vigente en esa fecha **Código de Procedimientos Civiles** .

De tal manera que ese Poder no facultaba al presunto vendedor para que enajene el bien a los ahora actores, sino para que , previamente realizara la **LOTIZACIÓN DEL INMUEBLE** y luego , si la obtenía , podría vender los lotes . Pero el mandato no es , pues , expreso , como lo exigía el artículo 1633° del Código Civil de 1936 , durante cuya vigencia se realizó la presunta operación , y que ha sido repetida por el artículo 156° del actual .

5°.- Ahora bien , en el mismo Recurso de Apelación , los impugnantes reconocen que los documentos con los cuales pretenden tener un derecho de propiedad sobre el inmueble materia de la “litis” han sido falsificados tanto en la firma del presunto vendedor como en la del Abogado que supuestamente autorizó la minuta. Pero la excusa de que ellos no sabían de la falsificación, es realmente insostenible , como lo es la manifestación de que a ellos “**no les alcanza las consecuencias del delito**”.

El hecho real , contundente y determinante es que , el o los documentos con los cuales los demandantes pretendieron acreditar los hechos expuestos en su Demanda , son **FALSIFICADOS** por lo que el Juzgado ha considerado que carecen de eficacia probatoria , declarando **FUNDADA LA TACHA** propuesta por la recurrente y , en consecuencia , **INFUNDADA LA DEMANDA** , tanto en la pretensión principal como en las acumuladas , por su naturaleza de accesorias , y porque , además no fueron probados los hechos en que se sustentaron .

Qui adjunto
notifico
594

Manifiesto
sitio 70000
579

6°.- Por lo demás , los actores no han probado los hechos en que pretendieron sustentar los fundamentos de la Demanda, esto es , la presunta reivindicación pues no son propietarios ni poseedores , la demolición , pues la construcción ha sido edificada en terreno propio y con absoluta buena fe , por lo cual no procede la petición de DEMOLICIÓN . En cuanto a la presunta Obligación de Indemnización por daños y perjuicios , los actores no han probado en qué forma les hemos perjudicado u ocasionado daños . Muy por el contrario , son ellos los que deben indemnizarnos por habernos obligado a distraer ingentes recursos económicos y de tiempo , para defender nuestro absoluto derecho a la propiedad .

Me manifiesto en forma plural pues , iguales daños y perjuicios le han ocasionado al "litis consorte pasivo" Apolinario Marcelino Arcos Vilchez , a quien se le ha transferido el inmueble .


POR TODO LO EXPUESTO : Pido al Sr. Presidente de la Segunda Sala Mixta y a los Señores Magistrados integrantes de la misma , tener por absuelto el traslado del Recurso de Apelación , en tiempo oportuno y proveer lo que sea de ley .

Además solicito proveer mi anterior escrito en que se peticiona la declaración de IMPROCEDENCIA de los medios probatorios recaudados por los actores en su recurso de Apelación , por no adecuarse a las exigencias del artículo 374° del Código Procesal Civil .

OTROSI DIGO : Adjunto recibos de pago del Arancel por notificación .

Huancayo , 25 de Julio del 2008 .

Luz Esther Pèrez Suasnabar.


Juan Rolando - Andino 174
C.A. 1486
In. Trujillo 339 - Tambo
ABOGADO



7
1
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN
SEGUNDA SALA MIXTA DE HUANCAYO

Sentencia de vista No. 648-2008

Expediente No. 01112-2008 (Exp. de origen: 2003-2717)
Demandante : Marina Isabel Fonseca de Murakami.
Demandado : Jesús Angulo Roatta
Materia : Nulidad de Escritura Pública.
Juzgado de origen : Segundo Juzgado Civil de Huancayo.

Resolución Nro. 57

Huancayo, veinte de octubre
del año dos mil ocho.-

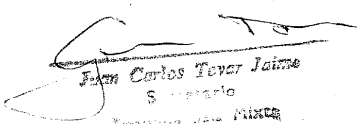
I.- VISTOS:

1.1 Materia del grado

Es materia del grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y siete, folios quinientos quince, del doce de mayo del dos mil ocho; concedida mediante resolución cuarenta y ocho obrante a folios quinientos cuarenta y siete. La sentencia que se impugna declara fundada la tacha formulada por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar e infundada la demanda interpuesta por Silvio Murakami Mori y María Isabel Fonseca de Murakami sobre Nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de julio del 2003, demolición de edificación de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, contra Juana Aniceta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar y contra el litisconsorte pasivo Apolinario Marcelino Arcos Vilchez.

1.2 Fundamentos de la apelación

La mencionada sentencia es apelada por los demandantes, mediante su escrito de folios quinientos cuarenta y tres, señalando los siguientes errores: a) Que, en la sentencia recurrida se ha omitido el análisis de las pruebas que han presentado al contestar la excepción, y que presentan nuevamente en el recurso. b) Las vendedoras al fallecimiento de su apoderado les han vuelto a suscribir el contrato de


Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Mixta

*Quinientos
noventa y nueve
599
noventa y tres
tres
612*

compra venta del inmueble objeto de la demanda. c) Que, por ello la demandada a sabiendas de que sus poderdantes lo habían enajenado muchos años antes, se limitó a hacer las ventas. d) Que, el Juez les atribuye haber tramitado con minuta falsa, de cuyo contenido y falsedad siempre han desconocido. e) Que, por esas razones se demando la nulidad de las escrituras de compra venta, basado en las causales de simulación absoluta, fin ilícito, que atentaban contra el orden público y las buenas costumbres previstos en el artículo 219 incisos 4), 5) y 8) del Código Civil vigente. f) Los demandados para evitar la identificación del bien se han desistido de la diligencia de inspección judicial. g) La sentencia recurrida les niega el derecho de propiedad y les priva del derecho de posesión.

Seiscientos,
600
incisos
tres
613

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Antecedentes y actuados procesales de trascendencia al análisis: a) De la demanda obrante a fojas dos y siguientes, se tiene que las pretensiones demandadas son la Nulidad absoluta de escritura pública de compra venta y acto jurídico del 04 de Julio del año 2003, demolición de edificación de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega de bien, pago de daños y perjuicios. La demanda esta referida a un terreno, parte integrante del fundo Acocancha, Lote No. 04 de la Manzana E, de la urbanización San Luis, Barrio San Carlos, Distrito y Provincia de Huancayo; de la extensión superficial de 158.53 m2.. Los linderos y medidas perimétricas son detallados en el escrito de demanda a fojas tres, y se consigna la medida superficial de 154.56 m2. Se ampara entre otros en una traslación de domicilio efectuada por el Juez del Segundo juzgado Civil de Huancayo de fecha 23 de abril del 2003. b) A fojas ciento cuarenta y dos, obra la copia del testimonio de escritura pública de compra venta efectuada por Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro en representación de Juana Anchieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, a favor de Luz Esther Perez Suasnabar, del mismo lote de terreno, señalando un área de 158.53 m2. con los linderos y medidas perimétricas que en ella se detalla. A fojas ciento cuarenta y seis obra el certificado registral inmobiliario con la mencionada adquisición. c) A fojas doscientos treinta, obra el escrito de intervención litisconsorcial presentado por el señor Apolinario Marcelino Arcos Vilchez, señalando en el argumento cuarto de su escrito el hecho de que ninguna de las partes en el proceso tiene que ver con su propiedad pues es el único y absoluto propietario. Adjunta copia de la escritura de compra venta efectuada a su favor por Mayda Basualdo Cuadros, y con la instrumental obrante a fojas quinientos seis y quinientos siete se acredita que es el actual propietario del bien luego de la transferencia efectuada en su favor


Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Plena

seiscientos sesenta y cuatro
 catorce (seiscientos) uno
 601

por Mayda Basualdo Cuadros quien a su vez lo adquirió de la demandada Luz Perez Suasnabar. Por resolución de folios doscientos treinta y ocho se le incorpora como litisconsorte pasivo. d) A fojas cuatrocientos setenta y dos, obra el escrito presentado por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar desistiéndose del medio probatorio de la inspección judicial, la misma que es declarada así mediante resolución cuarenta y tres de folios cuatrocientos setenta y cinco. Esta resolución no fue impugnada. e) En el expediente penal acompañado No. 2005-01208 seguido contra los ahora demandante, obra a folios doscientos cincuenta y cinco y siguientes, la sentencia emitida por el Quinto Juzgado penal de Huancayo, declarando fundada de oficio la excepción de prescripción. En ella se anota la frase "...que por estos fundamentos deberá declararse de oficio la excepción de prescripción, sin efecto el pronunciamiento sobre el fondo del proceso penal, por estos fundamentos de conformidad.... esto a fojas doscientos sesenta y dos del referido expediente.

SEGUNDO: De los antecedentes expuestos se colige que existen errores en la sentencia apelada y además en el trámite del proceso. Este Colegiado tiene la firme idea que la función en la revisión, no es de saneamiento procesal microscópico y que por ello se deban anular sentencias y toda la actividad procesal ligada a su obtención por actuados, que, si bien denotan irregularidad, pueden y deben convalidarse en el marco del ordenamiento procesal civil y en aras de evitar convertir en absurda y lo que es peor, antisocial la función jurisdiccional.

Así observamos que se admite la intervención de una persona, el señor Apolinario Marcelino Arcos Vilchez, que alega titularidad sobre el bien en contra posición a las demás partes. Su posición entonces no es de demandado sino de *interviniente excluyente principal* conforme a la regulación del artículo 99° del Código procesal Civil. ¿De qué pretensiones se le considera demandado a esta persona? De la pretensión de nulidad del contrato de fecha 04 de Julio del año 2003 no es posible porque no participó en ella. Si se considera su legitimidad sobre las otras pretensiones, ello tampoco ha sido de razonamiento en su admisión como litisconsorte. El interviniente excluyente principal elabora una pretensión propia, en este caso, que nadie altere su propiedad, pues afirma no le pertenece al actor ni a los demandados.

Igualmente se admite el desistimiento de un medio probatorio que ya no pertenece a las partes. Por el *principio de adquisición probatoria* las pruebas aportadas y admitidas en el proceso pertenecen a la esfera de la decisión jurisdiccional dirigida a la resolución del conflicto, tanto más como en el caso de autos, cuando el contradictorio ha tenido como argumento que el bien reclamado en la demanda es distinto al de los demandados, por la diferencia de los linderos. Sobre estos extremos no puede el Colegiado


 Juan Carlos Tovar Jaime
 Secretario
 Segunda Sala Mixta

si se cita ten
 que el (titularidad)
 615
 602

dirigir su actividad revocatoria por cuanto las decisiones han merecido la calidad de cosa juzgada, al amparo de lo previsto en el artículo 123° numeral 2 del Código Procesal Civil.


Este contexto de hechos procesales no puede obviarse para resolver la materia del grado, otorgar los derechos que correspondan, y, en definitiva resolver acorde a derecho.

TERCERO: Ahora bien, el análisis que se debe llevar adelante por este Colegiado, parte en un orden lógico, por examinar los argumentos que han llevado al Juzgador ha declarar fundada la tacha formulada por la demandada contra el documento de titularidad de los demandantes, esto es la minuta de compra venta del lote de terreno del 20 de setiembre de 1983, documento con el que después solicitan la titulación ante el Segundo Juzgado Civil de Huancayo.

Se afirma en la sentencia, que, diversas decisiones jurisprudenciales han señalado que la tacha de un documento debe estar referida a los defectos formales del instrumento presentado y no a la nulidad o falsedad de los actos contenidos en los mismos cuya nulidad o falsedad se debe hacer valer en vía de acción. Se cita a continuación un expediente sin indicar la fecha de su publicación, si es una resolución casatoria o emitida a nivel de sala superior o de juzgado de primera instancia, como se hace en otros considerandos. Pero bien, efectivamente existen diversas decisiones jurisdiccionales que resuelven el sentido de la tacha, pero igualmente existen otras que amplían el sentido señalado por el A quo, así reproducimos una de ellas, que señala: "Los documentos solo pueden ser tachados por falsedad o nulidad del documento a tenor de los artículos 242 y 243 del Código Procesal Civil, siendo que en el primer caso la tacha ha de prosperar por haber probado su falsedad tanto que en el segundo caso solo puede ampararse la tacha cuando en el documento resulte manifiesta la ausencia de una formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad. Si se cuestiona la falsedad de la firma del declarante, para sustentar la falta de manifestación de voluntad de éste y la consecuente nulidad del acto jurídico contenido en el documento, ello puede ser susceptible de ser dilucidado en una vía mas lata que el incidente de la tacha. Expediente N° 522-2002, Tercera Sala Civil de Lima, 23 de abril del 20028 (Marianela Ledesma Narváez, Jurisprudencia actual, Lima, 2005, T.6, p.480

En ese sentido, la tacha solo prospera por falsedad o nulidad cuando estas han sido declaradas así, en juicio de cognición plena, además de la nulidad por la formalidad del documento. En la sentencia se pretende equiparar a la forma del acto (excepcional requisito de validez para algunos actos jurídicos) con la falta de manifestación de voluntad que si bien es causa de ineficacia del negocio jurídico¹, debe ser declarada en un proceso donde se discuta ello para que prospere la impugnación

¹ Tabuada Cordova, Lizardo. Nulidad de acto jurídico. Grijley, editora Jurídica. Segunda edición abril del 2002, p. 30 y sgts.


 Juan Carlos Tover Jalasa
 Secretario
 Segundo Juzgado Civil de Huancayo

5 *seiscientos*
dieciséis
616 *(seiscientos)*
603

probatoria. La tacha que es una cuestión probatoria, es decir el cuestionamiento a la eficacia probatoria de un documento, no puede prosperar por la falta de manifestación de voluntad, equiparándola a la falta de formalidad. Este razonamiento expresado en el considerando segundo de la recurrida, es errado y por tal inválida la conclusión de amparar la tacha formulado por la demandada.

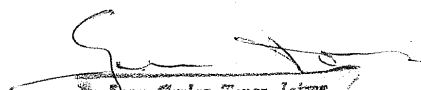
Suma a esta conclusión del Colegiado, el hecho procesal que se extrae de la sentencia penal, resumida en el rubro antecedentes en esta sentencia. En la decisión penal, se anota la frase "...que por estos fundamentos deberá declararse de oficio la excepción de prescripción, sin efecto el pronunciamiento sobre el fondo del proceso penal, por estos fundamentos de conformidad....Pues bien. Si no hay pronunciamiento sobre el fondo del proceso penal, mal se hace en extraer consecuencias de declaración judicial de falsedad de los considerandos de dicha sentencia penal, cuando el fallo de la misma no se pronunció sobre la falsedad del referido documento.

Cosa distinta es restarle la eficacia probatoria para este proceso, por existir igualmente medios de prueba para ello (las pericias grafotécnicas actuadas en un proceso penal donde pudo ser materia de contradictorio y que en este proceso no han sido cuestionadas en la forma procesal correcta, esto por la parte actora), pero ello debe realizarse en el razonamiento final, es decir cuando se resuelva el fondo del litigio, y no para sustentar una tacha.

CUARTO.- Como consecuencia de este razonamiento, tenemos entonces un documento que no ha sido declarado judicialmente falso, sino que además ha originado una sentencia judicial otorgando a los demandantes la titulación de un lote de terreno identificado con el No. 04 de la Manzana "E" ubicado en Prolongación San Antonio del Barrio de San Carlos, de una extensión superficial de 154.56 m2.

Existiendo dos títulos de propiedad sobre el bien que ambas partes han convenido en identificar como suyos, sin que ello niegue las discrepancias en los linderos, situación que resolvemos mas adelante, es pertinente ahora analizar si la nulidad propuesta en la demanda era pasible de decisión de infundabilidad.

En la demanda se aluden a las causales de fin ilícito, simulación absoluta y la contrariedad al orden público y a las buenas costumbres. La primera causa guarda relación con la tercera, en el sentido de que "...el Código puede ser interpretado, en forma doctrinaria, en el sentido de que para la validez del acto jurídico no sólo se requiere de un fin que además debe ser lícito, sino que la causal de nulidad por ausencia de fin podría deducirse perfectamente como un caso mas de nulidad virtual, por contraposición al inciso 3 del artículo 140, pues si par ala validez del acto jurídico se requiere de un fin lícito, será nulo el acto jurídico que no tenga un


Juan Carlos Tevar Jaime
Secretario

6 sesion 617
electoral

Suscripción
Cuatro 604

*fin lícito. En otras palabras, sólo por nulidad virtual o tácita podremos llegar a la conclusión de que es nulo el acto jurídico que no tenga un fin o causa*².

El contrato de compra venta, por su naturaleza consensual, se forma por el acuerdo en el bien y en el precio, pues como prescribe el artículo 1529° del Código Civil, por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Es posible que el objeto de un contrato de compra venta sea un bien que no se encuentra en la propiedad del vendedor, un bien ajeno, siempre y cuando el comprador conozca esa situación, lo que conlleva la obligación del vendedor de adquirir dicha cosa para transferirla al comprador. Es diferente cuando se vende como propio lo que es ajeno, pues en ese caso se incurre en la figura penal denominada defraudación en la modalidad prevista y penada en el artículo 197 inciso 4° del Código Penal, y además en un ilícito a nivel del ordenamiento jurídico.

La jurisprudencia nacional así lo ha establecido, como en la sentencia casatoria numero trescientos cincuenta y cuatro- T-noventa y siete de cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete, en la que se diferencia las dos situaciones en la venta de cosa ajena. a) cuando el vendedor hace presente que se trata de cosa ajena, lo que es lícito e importa la obligación del vendedor de procurar la transferencia del bien a favor del comprador, como prescriben los artículos 1537° y 1409° inciso 2 del Código Civil y b) cuando se vende como propio lo que es ajeno, que es delito previsto y penado en el artículo 197° inciso 4 del Código Penal y por tanto acto ilícito contrario al orden público, que reprueba la ley civil y se sanciona como nulidad conforme al artículo 219 incisos 4° y 8° del Código Civil. En el mismo sentido se pronuncian las sentencias en casación números mil diecisiete- noventa y siete y mil trescientos setenta y seis - noventa y nueve entre otras.

QUINTO.- El inciso 8) del artículo 219° del Código Civil se remite al artículo V del Título Preliminar de la misma normatividad, esto es que se sanciona con nulidad los actos jurídicos contrarios al orden público o a la buenas costumbres, y aunque sobre Orden Público hay muchas definiciones, utilizamos la que considera como tal el conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas y coactivas. El Orden Público, en consecuencia esta constituido por el conjunto de normas positivas absolutamente

² Ibídem, p. 117


Juan Carlos Tevar Jaime
Secretario
Segunda Sala Mixta

7 250cientos
del 100 elio
618 250cientos
Cinco 605

obligatorias, donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia. *La autonomía privada, aparte de que sólo pueda desarrollarse en el marco del numerus clausus de tipos de actos y relaciones jurídicas fijado por el Ordenamiento jurídico, se limita además de diferentes maneras por el mismo ordenamiento. Prohibiciones generales y especiales restringen las posibilidades de actuación de la autonomía privada. Dentro de las prohibiciones generales, se encuentran el orden público y las buenas costumbres.*³

Es de concluir entonces, que, en el caso de autos al haberse vendido la propiedad mediante el contrato de fecha 04 de Julio del año 2003, cuando ya no se encontraba dentro de la esfera de titularidad de las demandadas Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, esto por intermedio de la apoderada y también demandada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro a favor de Luz Esther Perez Suasnabar, se ha incurrido en la causal de nulidad de dicho acto jurídico por el fin ilícito y la afectación al orden público, que reprocha la enajenación de bienes efectuada por personas que no son titulares de la misma, con la excepción que la ley prevé.

SEXTO: Siendo el acto jurídico de compra venta de fecha 04 de Julio del 2003, un acto nulo al igual que la escritura pública que la contiene por interpretación ad contrario del artículo 225° del Código Civil; debemos verificar la fundabilidad de las demás pretensiones.

Para ello previamente advertimos la presencia de un tercero, incorporado erradamente como demandado y que conforme al documento registral de fojas quinientos seis y quinientos siete, es el actual propietario registral del bien en litigio. ¿Se puede reclamar la reivindicación a una persona que es titular registral? La respuesta del Colegiado es negativa, siendo que por reivindicación se entiende a *la recuperación de lo propio, luego del despojo o de la indebida posesión o tenencia por quien carecía de derecho de propiedad sobre la cosa; y se habla y escribe sobre la acción reivindicatoria definiéndola como aquella que corresponde al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Se trata entonces de la recuperación por el propietario de la posesión de la que ha sido privado.*⁴ *“De ello se sigue, lógicamente, que lo que se reclama por la acción reivindicatoria es la posesión y no el dominio”*⁵.

³ Espinoza Espinoza Juan. *El orden público y las buenas costumbres en la experiencia jurídica nacional*. Artículo publicado en IUS ET VERITAS, Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Año XII N° 24, Lima, 2002, pág. 83.

⁴ Palacios Pareja, Enrique. *La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda*. Artículo publicado en IUS ET VERITAS, Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Año XII N° 24, Lima, 2002, pág. 83.

⁵ Eugenio Castañeda, Jorge. *Instituciones de derecho civil. Los derechos reales*. Tomo I, Lima 1965, p. 486.


Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Mixta

se desestima
8 de los mil
619

Se desestima
606

Así, siendo que en el caso de autos no se acredita el despojo y que la posesión de quien ocupa la propiedad actualmente proviene de una titulación registral, la pretensión de reivindicación no es procedente.

Igual respuesta negativa sobreviene a la pretensión de entrega de bien, porque indudablemente no se puede reclamar la entrega a una persona que figura como propietario del bien. Estas dos pretensiones han sido propuestas como principales siendo las accesorias la demolición de edificación de mala fe y la de pago de daños y perjuicios.

Conforme lo dispone el artículo 87° del Código Procesal Civil, al haberse propuesto pretensiones accesorias y siendo las principales desestimadas, las propuestas como accesorias deben igualmente ser rechazadas.

SÉPTIMO: No se encuentra acreditado en autos que la apoderada, doña Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro, hubiese actuado con conocimiento de la ilicitud de la actuación que estaba efectuando por lo que la pretensión que le podría ser imputada, esto es la indemnización de daños y perjuicios al amparo de lo previsto por el artículo 200° del Código Procesal Civil debe ser desestimada, confirmándose en ese extremo la sentencia recurrida. Es de igual conclusión lo referente a las otras pretensiones dirigidas en su contra, máxime cuando no se encuentra dentro de los sujetos que puedan responder frente a ellas, situación que igualmente se deja de analizar en la sentencia.

El mismo razonamiento se puede efectuar respecto a la otra demandada Luz Esther Pérez Suasnabar. No se encuentra acreditado en autos que en su adquisición, ahora anulada, haya procedido con conocimiento de la ilicitud del acto. No se puede imputar a ella la pretensión de reivindicación por cuanto ella ya no es propietaria del bien, como se refiere en los antecedentes, sino que además la posesión no la sostiene siendo ésta del tercero interviniente; por lo que tampoco puede entregar un bien que no la tiene ahora ni en calidad de propietaria ni en calidad de poseedora. Sobre la retención de demolición de lo edificado de mala fe, esta no ha sido acreditada en autos, ni menos se puede saber si existe la misma, o quien la realizó ante la existencia de dos enajenaciones como se tiene afirmado en el Considerando primero de esta sentencia, rubro antecedentes.

Distinta es la situación de las dos primeras demandadas, contra quienes se ha declarado fundada la pretensión principal de nulidad y que, conforme al razonamiento expuesto hasta el momento, otorgaron poder a doña Marta Rosario Emiliana Salcedo para que en su nombre y representación vendieran un bien que ya no les pertenecía. Esta es una situación que el derecho repudia, por lo tanto ha generado un daño en los primigenios adquirentes y actuales demandantes que debe ser

Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Mixta

si artículo
9. Señale
620 Señale
607

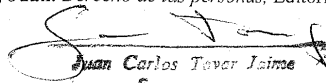
indemnizado. La indemnización deviene en amparable entonces, no solo por haber sido propuesta en forma accesoria por imperio de la norma procesal contenida en el artículo 87° del Código Procesal Civil, sino además por ser consecuencia de una actitud que infringe el deber jurídico genérico de no causar daño a los demás. El monto debe fijarse prudencialmente atendiendo al hecho concreto de la enajenación por otras personas de un bien que no les pertenecía, sin dejar de atender la probanza a la que estaban obligados los demandantes conforme lo dispone el artículo 196° del Código procesal Civil, pues de consumo no se puede fija un monto conforme se solicita en el petitorio si la parte no ha tenido la responsabilidad de probar los mismos.

Del expediente solo se tiene un dato real, cual es el monto de la venta de la propiedad a favor de la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar, obrante a fojas treinta y seis por el monto de cinco mil doscientos dólares americanos (US \$. 5,200.00) que al cambio de la fecha asciende a la suma de S/.15,600.00 (quince mil seiscientos nuevos soles), que es el monto de aprovechamiento que han tenido las demandadas Juana Aniceta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta al vender un bien que no era de su propiedad; sin embargo en el razonamiento señalado en párrafo anterior, ese monto debe ser prudencialmente establecido.

En cuanto al daño patrimonial, éste consiste en la lesión de derechos de naturaleza económica, que debe ser reparada. Se clasifica en daño emergente y lucro cesante; siendo que por el primero debe entenderse la pérdida que sobreviene en el patrimonio por haber sido perjudicado por un acto ilícito, o como sostiene un sector autorizado de la doctrina italiana, la disminución de la esfera patrimonial del dañado.⁶ Atendiendo a ese perjuicio en el patrimonio de los demandantes, al haber visto enajenado su propiedad en un acto ilícito, es evidente el perjuicio ocasionado, debiendo graduarse por el Colegiado el monto de la indemnización en ese sentido, tomando como parámetros los montos de adquisición de la misma y de la posterior venta, estableciendo un quantum proporcional entres estos datos.

OCTAVO: Aplicación del artículo 197° del Código Civil.- El Colegiado atendiendo a los hechos materia de juzgamiento y a la intervención de un tercero quien actualmente figura como titular registral del predio, y habiendo declarado nula el contrato de adquisición de sus anteriores vendedores, opta por la aplicación del artículo 197° del Código Civil la declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros subadquirientes de buena fe. Dejamos constancia que aplicamos la regla de presunción de la buena fe,

⁶ Espinoza Espinoza, Juan. *Derecho de las personas*, Editorial Rhodas, Lima, 2006, p. 480-482.


Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario
Segunda Sala Plena

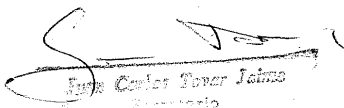
escrituras
 621
 Setenta y ocho
 608

establecida en el segundo párrafo del artículo 2014° del Código Civil, sin que ello desconozca que existe una titulación a favor de los demandantes otorgada por el órgano jurisdiccional, que no ha sido anulada; corresponde entonces a otra pretensión y vía el dilucidar la preminencia de las titulaciones; más aún cuando en este proceso no ha sido formulada ni advertida por el Juzgado en aras de resolver el conflicto en definitiva. Esta labor no puede ser ejercida por el Colegiado por ser un órgano revisor, pero nos disponemos a orientar la posibilidad del ejercicio de las facultades del Juez en la búsqueda de resolver un conflicto y no eternizarlo, aún cuando la partes no lo propongan ya sea por un errado asesoramiento, que en un marco general no podemos suplir, o por la actuación de mala fe de uno frente al otro.

NOVENO: Por último, el Colegiado no desatiende el hecho de las dos enajenaciones efectuadas durante el trámite de este proceso sobre el bien sub litis; una, de la demandada a favor de Mayda Basualdo Cuadros y, la otra, de ésta a favor del interviniente Apolinario Marcelino Arcos Vilchez. Los motivos no se expresan, sólo que son adquisiciones al amparo de la buena fe registral, situación que no se ha contradicho ni menos reconvenido para el análisis jurídico de las mismas, pero ello no es óbice para recomendar al A quo que, de presentarse casos similares ejerza sus facultades de saneamiento, evitando la presencia de actuaciones procesales con indicios de mala fe. Una reflexión final en ese sentido: *Creo que la sentencia judicial, como en la vida, cuenta lo que se hace como lo que se deja de hacer. Nada tan hipócrita y tan falto de verdad como la exigencia de un juez que sea tan sólo un mero espectador, encubierta bajo el pretexto de la igualdad entre las partes, el derecho de defensa, o cualquier otra garantía tan esencial a los seres humanos, que resulta imposible discutirlos, pero tras la que se esconden ideologías y posiciones de poder. Una de las razones del juez es precisamente la desigualdad en que, por diversos motivos, puedan encontrarse las partes. Hace la esencia de la magistratura el impedir que el más fuerte o el que tiene una posición más ventajosa, ya sea económica, social o jurídica, tanto en la relación sustancial como en la procesal, saque provecho de ello en el proceso, y en detrimento del más débil.*

Las partes podrán, es cierto, discutir de la manera que crean más conveniente, en un proceso dispositivo y sobre derechos disponibles, todo cuanto deseen. Y con la plena vigencia a ese respecto de los derechos y garantías antes enunciados. Pero nunca podrán disponer de la mala fe, la deslealtad o el abuso. No les está permitido asumir ningún tipo de inconductas, y para ello, la única garantía real y verdadera no son las palabras del texto de una ley, ni la más elaborada doctrina, sino la figura de un juez firme, interesado y ocupado en que la claridad del proceso ilumine la sentencia que finalmente deba dictar⁷.

⁷ Peyrano, Jorge Walter, *Abuso Procesal*, Rubinzal Culzoni Editores, Buenos Aires 2001, pág. 53, 54.


 Jorge Carlos Tover Jaime
 Jefe de Oficina

11. *Seiscientos
veinte y dos
622*

*Seiscientos
nueve
609*

Por estas consideraciones:

III.- DECISIÓN:

REVOCARON la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y siete, folios quinientos quince, del doce de mayo del dos mil ocho; concedida mediante resolución cuarenta y ocho obrante a folios quinientos cuarenta y siete, que declara fundada la tacha formulada por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar e infundada la demanda interpuesta por Silvio Murakami Mori y María Isabel Fonseca de Murakami sobre Nulidad de escritura de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de julio del 2003, demolición de edificación de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, contra Juana Aniceta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar y contra el litisconsorte pasivo Apolinario Marcelino Arcos Vilchez. **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA en parte la demanda**, NULO la escritura pública de compra venta y acto jurídico que la contiene del 04 de Julio del año 2003 celebrado entre Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, por intermedio de la apoderada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro a favor de Luz Esther Perez Suasnabar, y conforme a los considerandos FUNDADA la pretensión accesoria de Indemnización de daños y perjuicios contra las demandadas Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, **consecuentemente** se les condena al pago solidario de cinco mil nuevos soles (S/.5,000.00) por concepto de daños y perjuicios a favor de los demandantes; **IMPROCEDENTE** la demanda en lo que respecta a la misma pretensión de nulidad, reivindicación, demolición de edificación de mala fe, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, respecto de la demandada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro; **IMPROCEDENTE** la demanda respecto a la misma pretensión de nulidad y reivindicación, demolición de edificación de mala fe, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, respecto al demandado interviniente Apolinario Marcelino Arcos Vilchez; **IMPROCEDENTE** la demanda respecto a la misma pretensión de nulidad y reivindicación, demolición de edificación de mala fe, entrega de bien, pago de daños y perjuicios, respecto a la demandada Luz Esther Perez Suasnabar; **dejándose a salvo el derecho** de la parte demandante y del interviniente de ejercitar los derechos que le corresponden a la decisión extrajudicial o judicial sobre la preminencia de sus titulaciones en la vía y la forma que corresponda.

SS.
Cisneros Altamirano.
Proaño Cueva
Cristóval de la Cruz.

Handwritten signatures and stamps of the court officials. The signatures are in black ink and appear to be those of the judges mentioned in the text. There are two stamps at the bottom, one on the left and one on the right, both containing the name 'Cristóval de la Cruz' and some illegible text.

*servicio 107
Veri Tovar
629*

EXPEDIENTE N° 01112-
2008-0-1501-SP-CI-02 .

SECRETARIO : Juan Carlos
Tovar Jaime .

ESCRITO N°

SUMILLA : Recurso de
Casación .

*Car Luz
Esther*

**SEÑOR PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA MIXTA DE LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN .- H U A N C A Y O .-**

LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR , en los autos seguidos por SILVIO MURAKAMI MORI y esposa MARINA ISABEL FONSECA de MURAKAMI sobre NULIDAD DE ACTO JURÍDICO y documento que lo contiene ; a Ud. con arreglo a ley , digo :

Que , dentro del plazo que concede el inciso 2 del Artículo 387° del Código Procesal Civil y cumpliendo los requisitos de FORMA y de FONDO fijados por ese artículo y el 388° del mismo Cuerpo Adjetivo Legal , interpongo **RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN** contra la **SENTENCIA DE VISTA N° 648-2008** – contenida en la Resolución N° 57 su fecha 20 de Octubre del año en curso , solo en los **EXTREMOS** que declaran (a) : **FUNDADA (en parte) la DEMANDA , NULA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA y el acto jurídico en ella contenido , del 04 de Julio del año 2003** celebrado entre Juana Aniceta (no “Ancieta”) ROATTA SALCEDO y Jesús ANGULO ROATTA por intermedio de la Apoderada Marta Rosario Emiliana MERINO de NAVARRO a favor de la suscrita y (b) : **FUNDADA la pretensión accesoria de INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS** contra las demandadas Juana Aniceta (no “Ancieta”) ROATTA SALCEDO y Jesús ANGULO ROATTA , consecuentemente se le condena al pago solidario de CINCO MIL NUEVOS SOLES (S/. 5,000.00) por concepto de daños y perjuicios a favor de los demandantes .

CAUSALES

Las CAUSALES en las cuales se asienta este Recurso de CASACIÓN son:

1.- La INAPLICACIÓN DE NORMAS DE DERECHO MATERIAL,

seiscientos
treinta 630 2 617
Seiscientos
treinta

2.- La CONTRAVENCIÓN DE LAS NORMAS QUE GARANTIZAN EL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO Y LA INFRACCIÓN DE LAS FORMAS ESENCIALES PARA LA EFICACIA Y VALIDEZ DE LOS ACTOS PROCESALES .

REQUISITOS DE FORMA.

1.- Este Recurso se interpone contra una SENTENCIA expedida en REVISIÓN por la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Junín cumpliéndose el requisito establecido en el inciso 1 del Artículo 385° del C.P.C.

2.- Se presenta el Recurso dentro del plazo de diez (10) días contados desde el día siguiente de notificada la Sentencia que se impugna . Es decir, se me notificó la Sentencia el 13-11-08 venciendo el término el 27 de Noviembre de este año , y el Recurso se presenta en la fecha , es decir , dentro de los diez (10) días del plazo legal .
Además se presenta el recibo de pago del arancel judicial por recurso de Casación , cumpliéndose el requisito de forma contenido en el inciso 2 del Artículo 387° del C.P.C.

3.- El Recurso de interpone ante el Órgano Jurisdiccional que expidió la Resolución que se impugna , es decir , ante la Segunda Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Junín . Inciso 3 del Artículo 387° del acotado.

REQUISITOS DE FONDO.

1.- El inciso 1 del Artículo 388° del C.P.C. establece como primer Requisito de Fondo que : ***“El recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando ésta fuere confirmada por la Resolución objeto del Recurso”***

Pues bien , en el caso de autos no concurre este presupuesto , pues , como fluye de autos , en primera instancia , el Juzgado resolvió la controversia a favor de la recurrente pues declaró FUNDADA LA TACHA del documento con el cual los demandantes pretendieron y pretenden hasta ahora acreditar un derecho de propiedad que no poseen . En consecuencia, declaró **INFUNDADA LA DEMANDA** , y fueron los propios actores los que interpusieron Recurso de Apelación , siendo inexplicablemente REVOCADA . consecuentemente se cumple **“contrario sensu”** el requisito de fondo indicado . Inciso 1 del Artículo 388° del C.P.C.

seiscientos
treinta y uno
631

3
618
Seiscientos
treinta y uno

2.- INAPLICACIÓN DE UNA NORMA DE DERECHO MATERIAL.-
ARTÍCULO 2022° DEL CÓDIGO CIVIL .-----

A .- Partamos del concepto doctrinario y positivo y de los Principios de Legalidad , Legitimidad , Seguridad , Prioridad , Fe Pública y Garantía del sistema registral de que gozan los derechos personales y reales del ciudadano en la sistemática y organización jurídica de las naciones .

En efecto , la organización registral otorga a quienes han recurrido a sus servicios , protección contra los que pretenden desconocer derechos legalmente obtenidos , cuyos titulares los han previamente cubierto de la aventura no totalmente desterrada de algunas personas proclives a apropiarse de bienes ajenos .

Concretamente , el Artículo 2022° del Código Civil , que contiene el Principio de la Oponibilidad a los derechos reales inscritos , determina que **“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos , es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.”**

Esta norma de derecho material , **NO HA SIDO APLICADA** por el Colegiado , no obstante que , el texto de la norma positiva invocada , en una simple interpretación literal , concurre a favor de la recurrente .

Pues bien , en el caso **negado** de que , el Contrato de Compraventa celebrado por la recurrente con la legalmente acreditada como apoderada de los propietarios , Sra. Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro , adoleciera de alguna causal de NULIDAD , (**QUE NO LA TIENE**) , el Principio de Prioridad Registral , trae como consecuencia que , en este caso concreto , la Justicia PREFIERA A LA PARTE QUE INSCRIBIÓ PRIMERO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS , SU DERECHO .

En el presente caso , **LA RECURRENTE ES LA ÚNICA QUE HA INSCRITO SU DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS** , tal como consta en autos , mientras que la parte demandante , los esposos MURAKAMI-FONSECA **NO LO HAN HECHO** , precisamente porque el presunto título de ellos **SÍ** esta afectado de invalidez . Por ello es que , no obstante que su presunta compraventa ocurrió el 20 de Setiembre de 1983 en la reducida y ridícula suma de CIEN SOLES ORO , recién el 05 de Noviembre de 1996 , después de 13 años y de esperar el deceso del apoderado , deciden demandar el otorgamiento de la Escritura Pública de esa compraventa , y lo hacen , **NÓ** contra su directo

seiscientos 632
treinta y dos 4

619
Seiscientos
treinta y dos

vendedor ni contra sus sucesores , sino contra dos personas distintas a quienes ni siquiera notificaron válidamente , las declararon REBELDES , sentenciaron en esa condición y declararon CONSENTIDA la Sentencia en una “*Maratón y Monólogo Jurisdiccional*” tan impresionante como inaceptable . Del Proceso y Expediente N° 115-96 continentes de ese despropósito , me he enterado recién al ser demandada en el presente .

Soy consciente de que , la norma contenida en el Artículo 2022° del Código Civil (**INAPLICADA EN LA SENTENCIA QUE IMPUGNO**) está concebida en el sentido de que , los derechos que se oponen son o se presumen , cuando menos uno de ellos , legítimos y legales , pues la ley no puede otorgar garantías a supuestos o presuntos “derechos”.

En este caso concreto , el Colegiado ha considerado que el Contrato de Compraventa , la Escritura Pública y la consecuente Inscripción en los Registros Públicos del inmueble pretendido por los demandantes , son , cada uno de ellos y en su conjunto , auténticos , legítimos y legales , y por ello es que , el Colegiado en la sexta decisión de la parte RESOLUTIVA de la SENTENCIA que se impugna parcialmente , HA DECLARADO: “IMPROCEDENTE LA DEMANDA RESPECTO A LA MISMA PRETENSIÓN DE NULIDAD , REIVINDICACIÓN, DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN DE MALA FE, ENTREGA DE BIEN , PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS , RESPECTO A LA DEMANDADA LUZ ESTHER PÉREZ SUASNABAR.....”

Claro está que , la mencionada decisión no es la más correcta y acertada , pues debió ser declarando **INFUNDADA la demanda , pero subsiste la decisión jurisdiccional de DESESTIMAR LA PRETENSIÓN .**

Esta decisión que se repite en los extremos 4 y 5 de la Parte Resolutiva de la Sentencia objeto del Recurso de CASACIÓN **pone de manifiesto la autenticidad , legitimidad y legalidad de mi derecho y título de propiedad , por lo que me ampara la garantía del ARTÍCULO 2022° del CÓDIGO CIVIL, que el Colegiado NO HA APLICADO .**

B.- ARTÍCULO 2014° del CÓDIGO CIVIL .-

Otra de las normas de derecho material que **NO HA SIDO APLICADA** en la SENTENCIA DE VISTA objeto del RECURSO DE CASACIÓN es el **ARTÍCULO 2014° del CÓDIGO CIVIL** que contiene el **PRINCIPIO DE LA BUENA FE REGISTRAL** , y esto , referido al litisconsorte pasivo **APOLINARIO MARCELINO ARCOS VILCHEZ** considerado en la

seiscientos
treinta y tres
633

5
620
Seiscientos
veinte

Sentencia recurrida en CASACIÓN como **INTERVINIENTE EXCLUYENTE PRINCIPAL** .

En efecto Sr. Presidente , en la secuela del Proceso se presentó don **Apolinario Marcelino ARCOS VILCHEZ** , solicitando intervenir como Litis Consorte en defensa de los derechos que adquirió sobre el inmueble materia de la controversia , al comprarlo de la señora **Mayda Milagros BASUALDO CUADROS** , a quien la recurrente le había transferido el predio .

El Juzgado , admitió su apersonamiento a título de *“Litis consorte pasivo”*, pero la Sala Mixta lo ha considerado como *“Interviniente Excluyente Principal”* que es su verdadera condición procesal por ser legítimo titular del derecho que pretenden los demandantes sobre el inmueble discutido .

En esa condición , le es aplicable el Artículo 2014° del Código Civil que determina que *“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 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.”

Efectivamente , si el Sr. **ARCOS VILCHEZ** ha revisado concienzudamente la historia del inmueble en los Registros Públicos , comprobando que se encontraba libre de gravámenes y sin defectos en su inscripción , **NO CABE DUDA ALGUNA DE QUE SU ADQUISICIÓN ONEROSA HA SIDO DE ABSOLUTA BUENA FE.**

En consecuencia , la Sentencia ha debido aplicar el ARTÍCULO 2014° del CÓDIGO CIVIL y ha debido declarar **INFUNDADA LA DEMANDA** respecto del interviniente excluyente principal **Apolinario Marcelino ARCOS VILCHEZ** , **màs NÒ : IMPROCEDENTE .**

La explicación procesal de este aserto es la siguiente :

Una Resolución judicial declara **IMPROCEDENTE una pretensión** , cuando a la **DEMANDA le faltan requisitos de procedibilidad** , es decir , cuando carece de presupuestos procesales o de condiciones de la acción , lo cual no ocurre en el caso de autos . Y declara **INFUNDADA** la misma demanda cuando el actor no ha probado los hechos en que sustenta su acción , en este caso , no solo contra los directamente emplazados , sino también contra quienes legítimamente han intervenido como terceros . En la intervención de Apolinario Marcelino ARCOS VILCHEZ , èste ha

*seiscientos
treinta y cuatro
634*

6

*621
Seinrich
Vandino*

reclamado su derecho de propiedad sobre el bien disputado entre demandantes y demandados. Él, entonces tiene una pretensión distinta y concreta, que se declare su derecho de propiedad sobre el indicado inmueble, transferencia que se encuentra inscrita a su favor en los Registros Públicos. Pues bien, existe otra pretensión la cual debe ser desvirtuada por los actores, lo cual no han hecho procesalmente y, por lo tanto, la Sentencia debió declarar INFUNDADA la acción contra el interviniente excluyente principal.

Y más aún, al existir una nueva demanda de este tercero, la Sentencia debió declarar FUNDADA esa demanda, declarando su derecho de propiedad sobre el mencionado predio. Esto, como consecuencia de la debida aplicación del Artículo 2014° del Código Civil, inaplicado.

3.- CONTRAVENCIÓN DE LAS NORMAS QUE GARANTIZAN EL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO .-----

A.- De primera intención, debo enunciar un concepto generalizado por la doctrina y la jurisprudencia de la institución del "DEBIDO PROCESO" diciendo que éste es aquel en el cual concurren garantías mínimas que aseguren a las partes un tratamiento paritario, pero además que esas mismas garantías en su conjunto se respeten durante la secuela del proceso, asegurando que todas las partes intervinientes en él, tengan acceso a los derechos de contradicción, notificación, defensa, ofrecimiento y actuación de medios probatorios, lógica motivación de las resoluciones sobre todo de las sentencias, incluyendo la congruencia en las decisiones, de tal forma que la decisión final sea el fiel reflejo de un lógico juicio mental en que se hayan tenido en cuenta la fuerza probatoria de los medios actuados, confrontados a los fundamentos de hecho que hayan esgrimido las partes, respecto a sus respectivas pretensiones y a la fundamentación jurídica del juzgador.

En realidad, tales garantías están contenidas en nuestra Ley Procesal, específicamente en los incisos 4 y 6 del Artículo 50° del Código Procesal Civil, además en el inciso 4 del artículo 122° del acotado, con la expresa sanción de nulidad en ambos dispositivos adjetivos.

B.- Hecha esta breve y concreta introducción, debo ahora poner énfasis en el análisis y comentarios de las expresiones y decisiones contenidas en la Sentencia impugnada QUE CONTRAVIENEN LAS NORMAS QUE GARANTIZAN EL DERECHO AL "DEBIDO PROCESO".

B.1 – La Sentencia impugnada en el Rubro III. DECISIÓN, **REVOCA** la Sentencia apelada en todas las pretensiones postuladas, según el texto literal de ese extremo, sin embargo, en una decisión incongruente declara

seiscientos
treinta y cinco
635

7

622
Seiscentos
treinta y cinco

FUNDADA pero solo en parte la demanda , pero **no se pronuncia sobre la TACHA** en la cual se ha sustentado el fallo del Juzgado Civil para declarar **INFUNDADA la demanda** .

Al no haberse declarado **INFUNDADA la TACHA** , persisten los fundamentos de Primera Instancia para desestimar la Demanda .

B. 2 – En la tercera decisión , el Colegiado declara **FUNDADA** la pretensión accesoria de Indemnización de daños y perjuicios , pero solo contra las demandadas **Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta** , al presumir sin base alguna que las nombradas poderdantes como indirectas vendedoras del inmueble a la recurrente , sabian o podian saber que la venta era de un bien ajeno , liberando a la apoderada **Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro** de esa sanción , basándose en las presunciones contenidas en el **SÉPTIMO CONSIDERANDO** .

B. 3 – Esas mismas presunciones y razonamientos se hacen a favor de mi persona en el segundo párrafo del mismo **CONSIDERANDO** . Es decir , ambas contratantes , la vendedora directa y la compradora , desconocíamos en el pensamiento del Colegiado , la supuesta condición de **“bien ajeno”** del inmueble pretendido por los actores . Lo cierto es que , no solo desconocíamos ni desconocemos esa situación , sino que **SOMOS CONSCIENTES DE QUE ESE INMUEBLE PERTENECÍA A LAS MANDANTES, POR LO QUE EL ACTO JURÍDICO QUE CELEBRAMOS NO ES CONTRARIO A LAS LEYES QUE INTERESAN AL ORDEN PÚBLICO O A LAS BUENAS COSTUMBRES . ERGO, NO ES NULO ESE ACTO JURÍDICO .**

B.4 – De todo esta confusión , resulta una decisión plena de **INCONGRUENCIA** : Mientras que en la decisión que parece principal se declara : **“NULA la Escritura Pública de compraventa y acto jurídico en ella contenido, del 04 de Julio del 2003, celebrado entre Juana Aniceta (no Ancieta) Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta , por intermedio de la apoderada Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar....”**, en los extremos 4 y 6 de la misma Sentencia , se declara que contra estas personas, es decir, contra la recurrente como directa compradora y la Apoderada como directa vendedora, la **DEMANDA es IMPROCEDENTE** .

B.5 – Esta doble y contradictoria decisión del Colegiado nos somete a una incertidumbre perjudicial a nuestro respectivos derechos , ya que , los demandantes injustificadamente beneficiados , pero ensorberbecidos por el favor , ya comenzaron a hostilizar a la recurrente y amenazarla con actos de demolición , lo cual me ha colocado en un clima de hostilidad con el

seiscientos
treinta y seis
636

8

625
Seiscientos
veinticinco

verdadero propietario del inmueble don Apolinario Marcelino Arcos Vilchez .

Pero , sobre todo , se advierte una **GRAVE INCONGRUENCIA EN LA DECISIÓN JURISDICCIONAL** respecto a mi persona, pues por un lado se declara **NULO EL ACTO JURÍDICO** que he realizado con mi directa vendedora , pero luego se me excluye del emplazamiento , al decidir que contra mí y contra la Sra. Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro quienes somos las verdaderas y directas agentes del acto jurídico , **NO PROCEDE LA DEMANDA .**

Considero respetuosamente que , el razonamiento efectuado por el Colegiado respecto a la recurrente como compradora y a mi directa vendedora , son también válidos para las poderdantes de mi vendedora , pues , las negativas presunciones acerca de esas mandantes son simples especulaciones que han llevado al juzgador a una conclusión acerca de la conducta de las otorgantes del poder para transferir bienes , finalmente no probada . Una simple apreciación del Proceso Civil en el que se declaró **FUNDADA** la demanda de cumplimiento de obligación (**Expediente N° 115-96 – 2° Juzgado Civil de Huancayo**) hubiera llevado al Colegiado a verificar que ese proceso constituye en realidad un evidente fraude procesal en el cual se han obviado todos los mas elementales actos “sine qua non” el juicio sea realmente válido . No ha habido notificación válida a las demandantes Juana Aniceta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta y , en su aparente “rebeldia” se ha desarrollado todos los actos del proceso , llegándose al extremo de declarar “consentida” la Sentencia y se ha ordenado que el Juzgado otorgue la Escritura Pública de Compraventa a favor de los actores , documento que , ahora se convalida para anular el acto jurídico que ampara mi derecho .

POR TODO LO EXPUESTO : Pido al Sr. Presidente de la Sala se sirva admitir este Recurso por haberse cumplido todos y cada uno de los requisitos de Forma y de Fondo , y disponer que se envíe el Expediente y sus acompañados a la Sala Civil competente de la Corte Suprema de Justicia de la República , para los efectos de ley .

OTROSI DIGO: Adjunto recibos de pago del Arancel correspondiente por **CASACIÓN** y los de notificación .

Huancayo , 25 de Noviembre del 2008 .

Luz Esther Pérez Suasnabar .

7

seiscientos
treintasete
637

624
Seiscientos
treintasete

Expediente N° 1112-2008-0-1501-SP-CI-02.

RESOLUCIÓN N° 58.

Huancayo, veintiocho de noviembre del
Año dos mil ocho.----

AUTOS y VISTOS; el recurso de casación presentado por **Luz Esther Pérez Suasnabar; y, CONSIDERANDO: Primero:** Que, si bien el recurso que antecede ha sido interpuesto contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número cincuenta y siete de fecha veinte de octubre del año en curso, notificada al recurrente con fecha trece de noviembre del presente año, verificable en la constancia de notificación obrante del folio seiscientos doce y al haber presentado el recurso que antecede con fecha veintisiete de noviembre pasado, se encuentra dentro de los diez días de plazo; **Segundo:** Que el recurrente adjunta la tasa judicial respectiva por este derecho tal como consta en el recibo de pago N° 886299-3. **Tercero:** Que, procede amparar el presente recurso de casación en conformidad a lo dispuesto por los artículos trescientos ochenta y cinco y trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil. Finalmente por las consideraciones expuestas, **CONCEDIERON** el recurso casación formulada por **LUZ ESTHER PEREZ SUASNABAR** y **DISPUSIERON** elevar los autos a la **Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República** con la correspondiente nota de atención.- Al Otrosí **TENGASE** presente y **AGREGUESE** a los autos.-

Ss.
Cisneros Altamirano
Proaño Cueva
Cristoval De la Cruz.


Juan Carlos Taver Jahn
Secretario
Segunda Sala Mixta

1
647

SENTENCIA

CAS. N° 5361-2008
JUNIN

Lima, dos de junio de dos mil nueve.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA; con los acompañados; vista la causa número cinco mil trescientos sesenta y uno – dos mil ocho, oído el informe oral en el día de la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la presente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del presente recurso de casación interpuesto por la codemandada **Luz Esther Pérez Suasnabar**, contra la Resolución de Vista de fojas seiscientos doce, su fecha veinte de octubre del dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revocando la sentencia apelada de fojas quinientos quince, su fecha doce de mayo del dos mil ocho, que declara fundada la tacha formulada por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar e infundada la demanda, reformándola declararon fundada en parte la demanda, en consecuencia, nula escritura de compraventa y el acto jurídico que lo contiene de fecha cuatro de julio del dos mil tres, celebrado entre Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, por intermedio de su apoderada Rosario Emiliana Merino de Navarro, a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar; y se les condena a éstas a una indemnización solidaria ascendente a cinco mil nuevos soles; improcedente la demanda en los extremos de reivindicación, demolición de edificación de mala fe respecto de Rosario Emiliana Merino de Navarro, Apolinario Marcelino Arcos Vílchez y Luz Esther Pérez Suasnabar; dejándose a salvo el derecho de la parte demandante y del interviniente de ejercitar los derechos que le correspondan.

SENTENCIA

CAS. N° 5361-2008
JUNIN

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha primero de abril último, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de los incisos 2° y 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil, según estos agravios:

- a) La inaplicación de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil, que consagran respectivamente los principios de oponibilidad y buena fe registral, aduciendo que logró la inscripción registral del inmueble sub litis, así como se han inscrito las sucesivas transferencias que se han realizado, sin que la parte actora cuente con inscripción registral a su favor.
- b) La contravención de los artículos 50 incisos 4° y 6° y 122 inciso 4° del Código Procesal Civil, porque en la resolución de vista no se pronuncia en la parte resolutive sobre la tacha deducida por su parte; asimismo sobre la pretensión indemnizatoria libera a la apoderada de las codemandadas Juana Roatta y a Jesús Angulo, remitiéndose a lo desarrollado en el sétimo considerando de la impugnada y según los fundamentos que alega en su recurso; también sostiene que la recurrida es incongruente, pues por un lado se declara la nulidad del acto jurídico que ha realizado con su transferente, pero luego se declara improcedente la demanda respecto a las pretensiones accesorias.

2. CONSIDERANDOS:

Primero: Que, por los efectos de la sentencia de casación, previamente se examina los cargos de la causal del *error in procedendo*.

Segundo: En lo concerniente al agravio que la Sentencia de Vista no se pronuncia en la parte resolutive sobre la tacha deducida por su parte. Al respecto, se advierte que éste a fojas ciento diecisiete plantea tacha de falsedad contra la minuta de compraventa de fecha veinte de setiembre de mil novecientos ochenta y tres, aduciendo que el poder otorgado por

3
644

SENTENCIA

CAS. N° 5361-2008
JUNIN

los codemandados Juana Roatta y Jesús Angulo a Tito Merino Angulo es falso, según las pericias grafotécnicas practicadas en el expediente penal; además los linderos difieren del título de propiedad que se alega.

Tercero: En el segundo considerando de la sentencia apelada, en lo relativo a la tacha, el A Quo aprecia que la minuta cuestionada de fecha veinte de setiembre de mil novecientos ochenta y tres, no cumple con las formalidades establecidas en la ley, por la existencia de falsificación de la firma del vendedor y del abogado que suscribe esta minuta, cuya falsedad ha sido probada en los dos procesos penales acompañados, seguido contra los demandantes, siendo de aplicación lo previsto en el segundo párrafo del artículo 242 del Código Procesal Civil, pese a que fueron favorecidos éstos al haber prescrito la acción penal. El A Quo valora las pericias actuadas en estos expedientes penales, cuyas copias se ofrecieron en la tacha, y, concluye que este documento es fraudulento.

Cuarto: En el tercer considerando de la recurrida, se concluye que en la apelada se equipara a la forma del acto con la falta de manifestación de voluntad, lo cual debe hacerse valer en un juicio de cognición pleno. Además que el proceso penal acompañado concluyó sin declaración sobre el fondo, pues de oficio se concluyó en la prescripción de la acción penal. Las pericias de este proceso penal deben emplearse en todo caso para resolver el fondo de la controversia. Finalmente se observa que en la parte decisoria no existe pronunciamiento sobre la tacha.

Quinto: Que, como se advierte el razonamiento del Colegiado Superior es incongruente, porque sostiene que las pericias actuadas en el proceso penal no se examinarán para resolver la tacha, pero sí el fondo de la controversia; además que se omite en la parte decisoria de pronunciarse sobre la mencionada cuestión probatoria. En tal sentido, se corrobora la vulneración de los artículos 50 inciso 6° y 122 inciso 4° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 27524.

Sexto: En efecto, el Colegiado Superior no sólo debe pronunciarse sobre la tacha sub materia, sino que también ceñirse a la fijación de puntos

SENTENCIACAS. N° 5361-2008
JUNIN

controvertidos de fojas trescientos setenta y cinco, estos son: a) Establecer el derecho de la parte demandante de pretender la nulidad de la escritura pública de compraventa y del acto jurídico que lo contiene de fecha cuatro de julio del dos mil tres; b) Determinar la demolición de la edificación de mala fe, la reivindicación y entrega del bien; c) Determinar la indemnización pretendida; d) Establecer si a la demandada Luz Pérez Suasnabar le asiste el reconocimiento de su título conforme a los principios de prelación y preferencia registral; y e) Determinar la adquisición de buena fe del litisconsorte Apolinario Arcos.

Sétimo: Que, los otros motivos del *error in procedendo* están supeditados a la pretensión principal, razón por la cual carece de objeto pronunciarse sobre las pretensiones accesorias; también por los efectos de la sentencia de casación no es factible examinar la causal del *error in iudicando*.

3. DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el numeral 2.1 inciso 2° del artículo 396 del Código Procesal Civil declararon:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación de fojas seiscientos veintinueve, interpuesto por Luz Esther Pérez Suasnabar, en consecuencia, **NULA** la Sentencia de Vista de fojas seiscientos doce, su fecha veinte de octubre del dos mil ocho.
- b) **DISPUSIERON** el reenvío de los autos a la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, a fin que se emita nueva decisión, según el mérito de lo actuado y el derecho.
- c) **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Silvio Murakami Mori y Marina Isabel Fonseca de Murakami con Jesús Angulo Roatta y otros, sobre Nulidad de Escritura

651
/

SENTENCIA

CAS. N° 5361-2008
JUNIN

Pública y otros; intervino como Vocal Ponente el señor Idrogo
Delgado; y los devolvieron.-

SS.
TÁVARA CÓRDOVA
PALOMINO GARCÍA
CASTAÑEDA SERRANO
ARANDA RODRIGUEZ
IDROGO DELGADO

.ag

7.3.08

SE PUBLICO CONFORME A LEY
El Jefe Pleno
SECRETARIO
Solo para Ponentes
CORTE SUPLENTE
11 AUG 2009



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN
SEGUNDA SALA MIXTA DE HUANCAYO

REPUBLICA DEL PERU
PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNIN
SALA MIXTA
29 ENERO 2010
RECIBIDO
JESUS VILCHEZ
SECRETARIO

Exp. N°. 2717-2003-0-1501-SP-CI-02
DEMANDANTE: APOLINARIO MARCELINO ARCOS
DEMANDADO: JESUS ANGULO ROATTA Y OTROS.
MATERIA: NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA.

Resolución Nro. Diecinueve
Huancayo, Veinte de Enero
del año dos mil diez.

SENTENCIA DE VISTA N°. 129 - 2010.

AUTOS Y VISTOS: Los expedientes que acompañan; 1996-010 sobre otorgamiento de escritura pública, 2004-2778 sobre falsificación de documentos, 2005-1208 sobre falsificación de documentos, 2004-2778 sobre falsificación de documentos; y, 2717-2003-34 sobre auxilio judicial en proceso de nulidad de escritura pública que nos ocupa.

Y
CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Sobre Apelación y antecedentes : Viene en reenvío de la Corte Suprema de la Republica, la sentencia casatoria N° 5361-2008-JUNIN, de dos de Junio del dos mil nueve, a fojas seiscientos cuarenta y siete; que declarando fundado el recurso de casación interpuesto por Luz Esther Pérez Suasnabar, en consecuencia declara nula la sentencia de vista de fojas seiscientos doce, de fecha veinte de octubre del dos mil ocho; en consecuencia dispone; que, sea ésta Segunda Sala Mixta emita nueva decisión. Para lo cual corresponde atender a las observaciones efectuadas por el Superior Jerárquico, así en el considerando sexto respecto a los puntos controvertidos fijados a fojas trescientos setenta y cinco; a lo que se circunscribirá la presente resolución de vista. Tomando para ello, como punto de partida la apelación de fojas quinientos cuarenta y tres; contra la

100 017-278

Juan Carlos Tovar Jalae
Secretario
Segunda Sala Mixta

203

sentencia de primera instancia, contenida en la resolución numero cuarenta y siete, fojas quinientos quince, del doce de mayo del dos mil ocho; que DECLARA: FUNDADA la tacha formulada por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar; e, INFUNDADA la demanda interpuesta por Silvio Murakami Mori y María Isabel Fonseca de Murakami, sobre nulidad de escritura pública de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de Julio del 2003, demolición de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega del bien, pago de daños y perjuicios; contra Juana Ancieta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar y contra Litisconsorte Pasivo, Apolinario Marcelino Arcos Vilchez.-

SEGUNDO.- Respecto a la tacha, se tiene que a fojas ciento diecisiete, Luz Esther Pérez Suasnabar, formula tacha contra la minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983, indicando que es un documento falsificado, en razón al dictamen pericial, y por no corresponder el inmueble descrito con el de litis. Al respecto, este Colegiado debe establecer que la tacha, es una cuestión probatoria, que por tanto únicamente cuestiona y rebate la eficacia probatoria de un medio de prueba-documento, en proceso judicial; más no así, cuestionar la eficacia estructural ni funcional de los actos jurídicos que pudieran contener los medios de prueba -documentos. Así éste Colegiado parte de dicha premisa procesal, ahora bien, se tiene que respecto al referido documento minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983; existen medios de prueba que acreditan la falsedad de dicho documento, así, en el Proceso Penal No. 2004-2778, obra a folios treinta y nueve la pericia grafotécnica, objeto de ratificación pericial confirmada de fojas ciento setenta y seis, en que se establece que la firma correspondiente a Tito Carlos Eloy Merino Angulo (supuesto vendedor) y la de Max Avencio Nuñez Palacios (abogado que autoriza el documento), como el sello de post firma, son falsos; así mismo en el presente proceso, existe pericia grafotecnica, que corre a fojas ciento cincuenta y uno; con idénticas conclusiones que en el proceso penal; de igual modo establece la pericia de fojas ciento setenta y uno. Por lo tanto, este Colegiado considera que en el proceso de autos, se ha acreditado indubitablemente que el documento denominado minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983; resulta ineficaz en éste proceso, por ser falso en cuanto las firmas de Tito Carlos Eloy Merino Angulo (supuesto vendedor) y la de Max Avencio


Juan Carlos Tovar Juárez
Secretario
Segunda Sala Mixta

204

Nuñez Palacios (abogado que autoriza el documento), así como la falsedad del sello de post firma; lo que acarrea la falsedad de dicho documento; sin embargo ha de señalarse que la tachadura únicamente invalida el medio de prueba -documento- minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983; mas no los demás documentos probatorios que contienen actos jurídicos; pues estos mantienen su eficacia probatoria; pues es necesario a fin de evitar confusiones, establecer que a partir del documento minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983, que es ineficaz en sus efectos probatorios por su falsedad; la parte demandante ha obtenido judicialmente el otorgamiento de escritura pública, sobre el predio materia de litis; así consta del proceso sobre otorgamiento de escritura pública N° 1996-0010, que acompaña; por lo tanto si bien es cierto dicha escritura es consecuencia del documento minuta de compra venta, de fecha 20 de setiembre de 1983; es cierto que dicha escritura se ha obtenido judicialmente y tal pronunciamiento ha alcanzado calidad de cosa juzgada; por lo que en todo caso su ineficacia debe ser declarada vía acción de cosa juzgada fraudulenta; por esta razones se debe tener en cuenta que dicha escritura mantiene todos sus efectos como acto jurídico y en éste proceso como medio de prueba.-

TERCERO.- Respecto a los puntos controvertidos; corresponde analizar; el **primer punto en controversia;** que es: Establecer el derecho de la parte demandante de pretender la nulidad de la escritura pública de compra venta y del acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de julio del 2003. Para lo cual es preciso señalar que la demandante, adjunta para acreditar su derecho de propiedad sobre el bien materia de litis y así su legitimidad para demandar la nulidad de acto jurídico, la escritura pública de fecha 23 de abril del 2003, suscrita por mandato judicial en proceso 1996-0010 sobre otorgamiento de escritura pública; y conforme se ha establecido precedentemente, mantiene su eficacia probatoria; al no haber sido tachado ni nulificado en proceso judicial alguno; resulta también pertinente señalar que, las demandadas Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, a través de su representante Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro transfieren la propiedad del inmueble materia de litis a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar; con fecha 04 de Julio del año 2003.-

CUARTO.- De la descripción anterior, resulta pues que la pretensión de nulidad de acto jurídico contenido en el contrato de


Juan Carlos Tovar Jara
Secretario
Segunda Sala

205

compra venta de fecha 04 de julio del 2003, adolece de nulidad o ineficacia estructural, para este Colegiado por la causal de Imposibilidad Jurídica, pues conforme se ha detallado; el predio materia de litis dejó de pertenecer a la esfera jurídica de los demandados Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta el 23 de abril del 2003, cuando el Segundo Juzgado Civil, otorgó escritura pública de transferencia de propiedad inmueble a favor de los demandantes; acto jurídico documento que lo contiene , que como se ha establecido en los considerandos precedentes mantiene su eficacia probatoria en este proceso, toda vez que no ha sido tachado ni tampoco se ha declarado su nulidad judicial como acto jurídico. Así, no es jurídicamente posible transferir un bien inmueble cuando ya no se es titular del derecho de propiedad que se pretende transferir, pues conforme dispone nuestro Ordenamiento Jurídico Civil, en la Teoría adoptada, la transferencia de la propiedad inmueble, es consensual, por lo que, los demandados Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta, perdieron la titularidad del derecho de propiedad, con fecha 23 de abril del 2003, cuando el Segundo Juzgado Civil, otorgó escritura pública de transferencia de propiedad inmueble a favor de los demandantes; no siendo jurídicamente posible que hubieran transferido un bien inmueble como suyo, cuando la propiedad ya no les pertenecía; es decir no pudieron transferir mediante acto jurídico eficaz, para el 04 de julio del 2003.-

QUINTO.- Por lo que el acto jurídico contenido en el contrato de compra venta de fecha el 04 de julio del 2003, resulta nulo; sin embargo **respecto al segundo punto controvertido** que es: Determinar la demolición de mala fe, la reivindicación y entrega del bien; corresponde inicialmente señalar que conforme fojas quinientos seis, ha sido incorporado al proceso Apolinario Marcelino Arcos Vilchez; quien figura como Propietario registral del bien inmueble materia de litis, en la Partida Registral 11026534. Así, sobre la demolición de construcciones de mala fe, conforme se tiene de la demanda, no existe fundamentación concreta respecto de esta pretensión, así, tampoco existe certeza de que las construcciones se hayan ejecutado de mala fe, mucho menos determinado cuál de los demandados ha sido en todo caso quien realizo tales construcciones, razones por las cuales corresponde aplicar el artículo 200° del Código Procesal Civil, y declarar Infundada tal pretensión. Respecto a la reivindicación, corresponde indicar que la reivindicación es aquella pretensión


Juan Carlos Tovar Jaime
Secretario

706

procesal dirigida del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario; por lo que deviene en improcedente dicha pretensión, pues no reúne los requisitos de fondo para amparar tal pretensión, pues actualmente es el demandado Apolinario Marcelino Arcos Vilchez; quien además figura como Propietario registral del bien inmueble materia de litis, en la Partida Registral 11026534, y cuyos títulos de propiedad no han sido nulificados por tanto, el acto jurídico que acredita su propiedad aun es válido, a la fecha; en consecuencia estamos ante un propietario-los demandantes no poseedores, contra un propietario registral-el demandado Apolinario Marcelino Arcos Vilchez que es poseedor; vale decir existe controversia respecto de la titularidad del derecho de propiedad sobre el predio materia de litis; lo que no es materia de pronunciamiento en el presente proceso; en consecuencia improcedente la demanda de reivindicación; y al ser la entrega física del bien inmueble, una acto material consecuencia de la reivindicación deviene también e improcedente dicha pretensión.-

SEXTO.- Respecto al tercer punto controvertido, que es: Determinar la indemnización pretendida, corresponde señalar que, conforme a la demanda de fojas dos, no existe fundamentación concreta respecto de la indemnización por daños y perjuicios que reclaman los demandantes, limitándose únicamente en que la conducta desenvuelta por los demandados ha consistido en privar a la parte accionante y del derecho del uso, usufructo, la percepción de la renta, señalando como monto indemnizatorio cincuenta mil y 00/100 nuevos soles (S/. 50 000.00). A lo que éste Colegiado, considera que el fundamento expuesto no es suficiente para acreditar la fundamentabilidad de la pretensión indemnizatoria; pues como se ha establecido precedentemente existe un propietario registral, que viene posesionando con título válido y eficaz a esta fecha; por lo que no se puede entender que haya existido daño con causa antijurídica; pues la posesión del propietario registral Apolinario Marcelino Arcos Vilchez se ha venido desarrollando en base al título de propiedad que ostenta; otra razón suficiente para declarar infundada dicha pretensión indemnizatoria corresponde a que la parte demandante acorde al artículo 196° del Código procesal Civil, tienen la carga de la prueba, y que no ha cumplido con acreditar los daños que alega haber sufrido; tampoco sobre los elementos de concurrencia necesaria para la determinación de la responsabilidad civil.-


Juan Carlos Tovar Jaizca
Secretario
Segunda Sala Mixta

207

SEPTIMO.- *Referido al cuarto punto en controversia*, que es: Establecer si la demandada Luz Pérez Suasnabar le asiste el reconocimiento de su título conforme a los principios de prelación y preferencia registral. Para lo que es necesario establecer el orden de prelación con que hubiera adquirido la propiedad la demandada Luz Pérez Suasnabar; así se tiene que esta adquiere la propiedad a través de escritura pública de fecha 04 de julio del 2003 de Juana y Jesús Angulo Roatta; documento y acto jurídico conforme se ha detallado precedentemente se ha declarado nulo por finalidad jurídicamente imposible; por lo tanto no es posible el reconocimiento de su título de propiedad constituido por documento y acto jurídicos nulos.

OCTAVO.- Finalmente, *respecto al quinto punto controvertido*; que es: Determinar la adquisición de buena fe del litisconsorte necesario; corresponde señalar que Apolinario Marcelino Arcos Vilchez, ha sido incorporado al proceso como litisconsorte necesario, sobre cuya situación jurídica en la realización de acto jurídico de compra venta sobre el bien inmueble materia de litis, no existe medios de prueba destinados a desvirtuar la buena fe del litisconsorte necesario, por lo que corresponde mantener la presunción de buena fe, acorde a lo dispuesto en el artículo 2014° del Código Civil; sin que se perjudique el derecho de acción del legitimado a acreditarlo en otro proceso; pues no constituye una pretensión demandada que se declare la buena fe del litisconsorte necesario; sino que constituyó un punto controvertido fijado por el Juez de la causa con la finalidad de permitir la emisión de pronunciamiento válido respecto de las pretensiones demandadas. Finalmente, corresponde señalar que en el caso de autos, corresponde exonerar a la parte vencida de los costos y costas procesales, toda vez que han existido razones justificadas para la oposición ejercida por la parte demandada y el litisconsorte pasivo.-

Decisión:

Por lo expuesto: **1) CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y siete, fojas quinientos quince, del doce de mayo del dos mil ocho **en el extremo** que declara FUNDADA la tacha formulada por la demandada Luz Esther Pérez Suasnabar; **2) REVOCARON en el extremo que DECLARA INFUNDADA** la demanda interpuesta por Silvio Murakami Mori y


Juan Carlos Tovar Jasso
Secretario

204

María Isabel Fonseca de Murakami, sobre nulidad de escritura pública de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de Julio del 2003, demolición de mala fe, reivindicación de propiedad, entrega del bien, pago de daños y perjuicios; contra Juana Ancieta Roatta Salcedo, Jesús Angulo Roatta, Martha Rosario Emiliana Merino de Navarro, Luz Esther Pérez Suasnabar y contra Litisconsorte Pasivo, Apolinario Marcelino Arcos Vilchez, **REFORMANDOLA DECLARAN FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** de fojas dos en adelante; en consecuencia declaran **FUNDADA** la pretensión de nulidad de escritura pública y acto jurídico que contiene; en consecuencia, **NULA** la escritura pública de compra venta y acto jurídico que lo contiene de fecha 04 de Julio del 2003 celebrado entre Juana Ancieta Roatta Salcedo y Jesús Angulo Roatta por intermedio de su representante Marta Rosario Emiliana Merino de Navarro a favor de Luz Esther Pérez Suasnabar; en consecuencia, **INFUNDADA** la pretensión de demolición de construcción de mala fe; **IMPROCEDENTE** las pretensiones de reivindicación y entrega física del bien inmueble; **INFUNDADA** la pretensión de indemnización por daños y perjuicios. Dejando a salvo, respecto a las partes justiciables y litisconsorte necesario, el ejercicio de los derechos sobre los que no se ha emitido pronunciamiento en la parte decisoria de esta resolución. Exonerando del pago de las costas y costos procesales.

Ss.
HERNANDEZ PEREZ.
VILLARROEL CASAS.
LUJAN ZUASNABAR.

Two official stamps of the court secretaries are visible. Each stamp includes a handwritten signature and the text: "Jose Carlos Taver Jeline Secretario Segunda Sala Mixta".

Segundo expediente

CONTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

1748
Rozo
C. J. J. L. L. M.

Exp. N° 216-2010

Séptima Sala Civil - C. S. J. L. M.
CRONICAS JUDICIALES
Resol N° S-467
Fecha: 05/08/11

Resolución N° 16
Lima, quince de junio
Del dos mil once.

VISTOS; en discordia; con los cuadernos que se acompañan; interviniendo como ponente el señor Juez Superior Ordóñez Alcántara.

En el proceso seguido por la Superintendencia de Bienes Nacionales contra don Manuel Ruiz Carrillo y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; viene en grado de apelación:

- a) La decisión emitida el tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bartra Caverro; y,
- b) La sentencia emitida mediante resolución numero cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve, que declara **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, nulo el Asiento Registral E00001 de la Partida Registral número 44532727 del Registro de Predios de Lima, y los actos jurídicos de compraventa contenidos en la Escritura Pública de fecha ocho de agosto de dos mil tres, del inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Monterrico-Primera Etapa-Santiago de Surco, a favor de Manuel Ruiz Carrillo; y en la Escritura Pública de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro, a favor de Marta Amelia Ríos Vargas; consecuentemente, la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 del Rubro Títulos de Dominios y E00001 del Rubro Cancelaciones de la citada partida registral, manteniéndose la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales; disponiendo el pago de la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta con 00/100 dólares americanos, o su equivalente en moneda nacional del tipo de cambio a la fecha de pago, que deberán abonar los demandados Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos Vargas y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

se

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL**

1922
Superintendencia
de Bienes Estatales

impedido poder usar el predio como garantía para otras inversiones así como inversiones en el mismo predio.

b) La Procuradora Pública de la Superintendencia de Bienes Estatales impugna la citada sentencia, en el extremo que resuelve mantener la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales, por los siguientes argumentos:

- Que los codemandados, Luisa Aída Gamarra, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos si tenían pleno conocimiento no solo de la primigenia inscripción a favor del Estado y del proceso que éste viene afrontando ante el 12º Juzgado Civil de Lima, Expediente N° 7459-2002, sino además de todas las inscripciones y transacciones que pesaban sobre el predio de litis, prueba de tal conocimiento, es que curiosamente el codemandado Julio Hernán Ríos Vásquez en julio-agosto 2005 se apersona al proceso alegando ser un tercero de buena fe.
- Que sobre la figura del tercero registral de buena fe prima un mandato constitucional que señala que los bienes de dominio público son inalienables, por tanto, correspondía al juzgador realizar una ponderación de tales derechos.
- Que además debe considerarse la utilización del mismo dinero entre padres e hijos para pagar el precio por la adquisición del predio, toda vez que como ellos lo admiten se prestaron el dinero entre sí, lo que determina una simulación, pues es fácil de concluirse que a tal fecha ya sabían de la ilegalidad de la transferencia del predio.

c) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, apela la sentencia, solicitando sea revocada y que la demanda se declare infundada o improcedente, por los siguientes argumentos:

- Que en caso de existir alguna responsabilidad en el levantamiento de la medida cautelar, esta no es de la SUNARP por cuanto esta no tiene injerencia alguna en la calificación e inscripción de los actos o derechos en los diferentes registros e

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

19/07
SALA CIVIL
C. SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

cargo de las zonas registrales a nivel nacional, siendo dichas zonas registrales y la SUNARP personas jurídicas distintas, con diferentes competencias y funciones; por lo que esta última carece de legitimidad para intervenir en la presente acción, lo que conlleva a que se declare la improcedencia de la demanda respecto de esta.

- Que tampoco tiene mayor injerencia en la compra venta que celebraron María Locrizia Manco Vda. De Gonzáles con Manuel Ruiz Carrillo, así como en la que celebraron Manuel Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ruiz Vargas; y en todo caso, se debió emplazar al notario público Leonardo Bartra Valdivieso, toda vez que esta fue quien otorgó la escritura pública del ocho de agosto de 2003.

- Que el accionante no ha cumplido con acreditar ni argumentar fehacientemente el daño que le ha ocasionado la SUNARP, además la demanda no ha sido bien fundamentada ni concurren los requisitos del artículo 1969º del Código Civil.

TERCERO: En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra la improcedencia de la testimonial ofrecida como medio probatorio, debe señalarse que el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que las formalidades previstas en este código son imperativas; por tanto, atendiendo a que los requisitos establecidos para el ofrecimiento de las declaraciones testimoniales como medios probatorios, se encuentran taxativamente contenidos en el artículo 223 del citado código, el oferente debió verificar tales requerimientos a efectos de viabilizar su admisión; razón por la cual, habiéndose inobservado estos, la sanción impuesta resulta arreglada a ley.

CUARTO: De otro lado, en cuanto al extremo de la sentencia apelado por don Julio Hernán Vésquez Ríos, y al daño que este alega como consecuencia de las falsas acusaciones que según refiere le ha imputado el demandante, debe indicarse que el artículo 4º del Código Procesal Civil, establece que: "Concluido un proceso por resolución que desestima la demanda, si el demandado considera que el ejercicio del derecho de acción fue irregular o

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

C.S.J.
SALA CIVIL

(SUNARP) a favor de la demandante, por concepto de indemnización de daños y perjuicios, más intereses legales generados; e **infundada** la demanda respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas; e **infundada** la reconvencción interpuesta por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos.

FUNDAMENTOS:

PRIMERO: En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra la decisión de declarar improcedente el ofrecimiento de la declaración testimonial de Leonardo Bartra Cavero, el demandante alega lo siguiente:

- Que, si bien no se ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo 223° del Código Procesal Civil, ello no puede ser motivo de la improcedencia in limine del medio probatorio, más aún cuando este resulta fundamental en la dilucidación de la nulidad del acto jurídico de la primera venta posterior al levantamiento de la medida cautelar dictada en otro proceso judicial; por lo que en todo caso el juez debió solicitar la subsanación de dichas omisiones.

SEGUNDO: En cuanto a los recursos de apelación Interpuestos contra la sentencia, tenemos lo siguiente:

a) Don Julio Hernán Vásquez Ríos la impugna solo en el extremo que declara infundada la reconvencción, alegando los siguientes argumentos:

- Que la demandante le ha causado un grave daño económico y moral, puesto que sin tener ningún tipo de responsabilidad, esta ha pretendido involucrarlo en hechos delictivos, de los cuales, luego de años ha demostrado que en realidad este es el agraviado; además, los procesos judiciales lo han sumido en una depresión enorme derivada de la incertidumbre de perder la inversión efectuada tanto de la compra del predio como en las construcciones que en su calidad de propietario ha efectuado; siendo además que el predio adquirido ha mantenido cargas derivadas de estos procesos que le han

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉPTIMA SALA CIVIL

1990
Marta Amelia Rios Vargas
411-111111

arbitrario, puede demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios que haya sufrido..."; por tanto, de considerarlo así, el apelante tiene expedito su derecho para hacerlo valer con arreglo a ley y vía de acción.



QUINTO: En cuanto a los argumentos por los cuales el juez de la causa declara la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de agosto de dos mil tres¹ y, la Escritura Pública de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro², celebrados por María Locrécia Manco viuda de González a favor de Manuel Ruiz Carrillo, y por Manuel Ruiz Carrillo a favor de Marta Amelia Ríos Vargas respectivamente, estos son compartidos por los suscritos, toda vez que las causas señaladas en la recurrida se encuentran debidamente acreditadas y sustentadas en autos.

SEXTO: Asimismo, respecto de los actos jurídicos que deja subsistentes, atendiendo a que esta decisión ha sido expedida en mérito a la valoración conjunta de los medios probatorios que se han actuado en autos, tales como: **a)** La testimonial de don Enrique Málaga Rivera, quien refirió que actuó como corredor inmobiliario, concertando una reunión entre doña Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal, conformada por don Julio Vásquez Dávila y Luisa Ríos Gamarra, para la venta del inmueble sub litis, y que presencié el pago del precio de la compraventa que estos celebraron; **b)** La testimonial de doña Miryan Rosalva Acevedo Mendoza, que señaló que en su calidad de notaria, los señores Vásquez Ríos y su hijo le solicitaron la apertura de un kardex para la compra venta del inmueble sito en Av. Jacarandá 630, Urb. Valle Hermoso-Surco, y que fue esta quien verificó que dicho inmueble no tenía títulos pendientes; y **c)** con la valoración de las demás instrumentales como son los cheques de gerencia, que obran en copias legalizadas y el informe remitido por el Banco Interbank³, los cuales permiten concluir que los contratos de compraventa respecto del inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Montemirco-Primera Etapa-Santiago de Surco (Jr.

¹ Folios 39-47
² Folios 66-70
³ Folio 1531

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

1997
Rafael Rodríguez
19/11/2007

Jacarandá N° 630), han sido celebrados de buena fe por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos, el fallo en este extremo resulta arreglado a ley, no advirtiéndose ni vislumbrándose simulación alguna como refiere el apelante.

SÉPTIMO: Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub litis, que según la parte demandante, prima sobre la buena fe; debe indicarse que estando a que esta parte ha referido en su escrito de demanda, a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico por cuanto mediante escritura pública de fecha catorce de junio de 1984, se realizó un acto de transferencia mientras el referido inmueble, tenía la calidad de dominio público; es de concluirse que es en dicho proceso donde se determinará si el referido inmueble ostenta o no dicha calidad, pronunciamiento que no enervará la validez de los actos jurídicos que en la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparados en la buena fe registral prevista en el artículo 2014° del Código Civil; por ende, no cabe mayor pronunciamiento al respecto.

OCTAVO.- En cuenta a los argumentos expuestos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, si bien, como esta refiere, de conformidad con el artículo 65° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral, administrativa y económica; también lo es que el artículo 4°, inciso b del ecotado reglamento, establece que la SUNARP tiene como función general, planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema; por consiguiente, siendo las zonas registrales órganos de la SUNARP para el cumplimiento de sus fines y objetivos, esta entidad como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme se ha indicado en los considerandos vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

194
EXC
1911

primero de la recurrida; razón por la cual, la reparación a la que se le ha ordenado también resulta arreglada a derecho.

NOVENO: Finalmente, se debe agregar que en virtud del artículo 197º del Código Procesal Civil, si bien los jueces tienen la obligación de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; estos no están obligados a referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino solo a aquellas que sustentan su decisión; por consiguiente, advirtiéndolo que el juzgador ha compulsado debidamente todos los medios probatorios oírados y admitidos en la respectiva etapa, y que además los citados en la recurrida, son los que le han permitido formar convicción de los hechos alegados, el fallo emitido no adolece de nulidad alguna.

Razones por las cuales;

RESOLVIERON:

- a) Se **CONFIRME** la decisión emitida el tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bartra Cavero.
- b) Se **CONFIRME** en todos sus extremos la sentencia emitida mediante resolución cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve, en los autos seguidos por la **SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES** contra don **MANUEL RUIZ CARRILLO Y OTROS** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**.


ORDÓÑEZ ALCANTARA


ROMERO ROCA


NIÑO-NEIRA RAMOS

EL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES JUECES SUPERIORES AGUADO SOTO MAYOR Y REYES RAMOS, ES COMO SIGUE.....

COLEGE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉPTIMA SALA CIVIL

1994
Sala Séptima Civil
19/11/2006

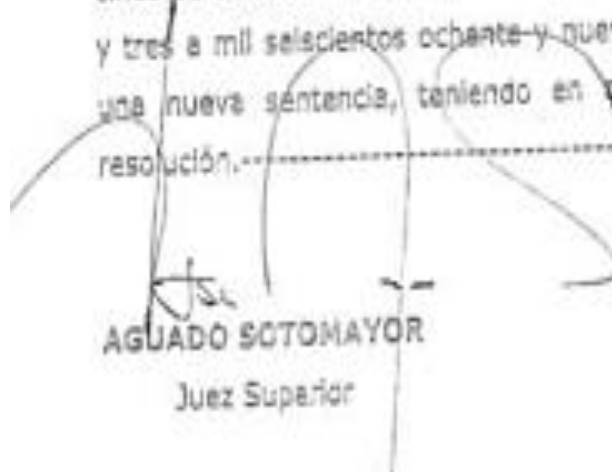
se observa: a) Que el Juez de la causa no ha analizado lo actuado en el proceso penal número 192-2006, instaurado contra Manuel Ruiz Carrillo y otros por la comisión del delito contra la Fe Pública - Falsificación de Documentos y otros en agravio del Estado, pese a que en el referido proceso penal se investiga la responsabilidad penal de los codemandados en la celebración de los actos jurídicos que son materia de éste proceso; debiendo valorarse lo actuado en el aludido proceso una vez que se cuente con la información actualizada sobre su estado; máxime si el codemandado Julio Hernán Vásquez Ríos en su escrito presentado el diecisiete de enero del dos mil ocho, obrante a fojas mil trescientos ochenta y seis, ha ofrecido extemporáneamente el dictamen fiscal emitido el trece de noviembre del dos mil siete, por la Vigésima Fiscalía Provincial Penal de Lima, por el cual se ha formulado acusación contra los codemandados Manuel Antonio Ruiz carrillo y Merta Amelia Ríos Vargas; petición que nunca fue dado cuenta por el A quo; b) De otro lado, se ha concluido que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es responsable solidaria de los daños ocasionados a la demandante al haber actuado con negligencia inexcusable en el desempeño de sus funciones de conformidad con lo establecido en el artículo 32, literal e) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos número 195-2001-SUNARP-SN, modificada por la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos número 065-2005-SUNARP-SN); sin embargo dicha norma jurídica establece que sólo el Registrador y el Tribunal Registral son los encargados de calificar los títulos presentados para su inscripción; c) Que el A quo ha fijado el monto de la indemnización en la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, sin haber precisado cuáles de los daños alegados por la actora (daño emergente y lucro cesante) han sido acreditados; d) Asimismo se ha tomado como único criterio de cálculo para fijar el monto de la indemnización la tasación comercial del inmueble de litis, elaborada por el ingeniero Edgar Luis Brañes Gallardo, que fue presentada por la demandante, obrante a fojas trescientos setenta y tres; sin embargo existen en autos dos valoraciones realizadas sobre el referido


[Handwritten signature and scribbles]

CONTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉPTIMA SALA CIVIL

19
2019
19/02/2019

predio por el arquitecto José Edgardo Allemant Muñoz y el Ingeniero Luis Pedraza Merino, conforme se verifica a fojas cuatrocientos sesenta y tres y cuatrocientos ochenta respectivamente; e) Adicionalmente el A quo ha concluido que el contrato de compraventa celebrado el veintiséis de febrero del dos mil cuatro, por Manuel Antonio Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ruiz Vargas sobre el predio objeto de proceso es nulo por las causales establecidas en los numerales 1 y 8 del artículo 219 del Código Civil; sin embargo no ha fundamentado ni explicado qué hechos son los acreditarían las citadas causales de nulidad del acto jurídico; **QUINTO**: En ese contexto, se concluye que la sentencia apelada carece de una suficiente motivación; por lo que debe declararse su nulidad de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas; **NUESTRO VOTO** es porque se declare **NULA** la sentencia emitida el cinco de octubre del dos mil nueve, obrante de fojas mil seiscientos setenta y tres a mil seiscientos ochenta y nueve. **ORDENAR** al A quo que expida una nueva sentencia, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución.


AGUADO SOTOMAYOR
Juez Superior


REYES RAMOS
Juez Superior

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

Lima, once de octubre de
dos mil doce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cinco mil setecientos cuarenta y cinco de dos mil once en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, oído el informe oral de la parte demandada Hernán Vásquez Ríos y producida la votación con arreglo a ley, con los Señores Jueces Supremos Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Huamani Llamas, Castañeda Serrano y Calderón Castillo, expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:


Se trata de los recursos de casación interpuestos a fojas dos mil veintiuno y dos mil cuarenta y uno por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales-SBE y la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP respectivamente, contra la sentencia de vista, su fecha quince de junio de dos mil once, obrante a fojas mil novecientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia apelada en el extremo que declaró infundada la demanda respecto de los codemandados Luisa Dávila Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos, y asimismo confirmó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene, en el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico seguido contra Marta Amelia Ríos Vargas y otros.


II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTES LOS RECURSOS:


2055

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

 **A.** Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales, por las causales:

 **a)** **Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil.** Alega la recurrente que la Sala Superior al confirmar la sentencia apelada que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, y estos a su vez, con Julio Hernán Vásquez Ríos, han sido realizados de BUENA FE, no advirtiendo ni vislumbrando simulación alguna, ha interpretado erróneamente en que constituiría la buena fe. La buena fe se presume y si bien es cierto constituye un tema de probanza, no puede ser aplicada respecto a un predio que tenía dentro de sus antecedentes registrales la calidad de bien dominial y que sobre el mismo se ventilaba un proceso judicial de nulidad de acto jurídico por las indebidas transferencias del inmueble. Resulta extraño que los codemandados no hayan podido advertir del simple estudio de los títulos la carga que venía afrontando el inmueble como aporte reglamentario, y que probablemente ello conllevaría a que los actos que habrían de celebrar estaban revestidos de vicios que conllevaban a una plena nulidad de los mismos, por lo que los codemandados asumieron tal CARGA, razón por la que no podrían ser considerados terceros de buena fe registral ni mucho menos eximirlos o apartarlos de la sentencia expedida en autos.

 **b)** **Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 219 inciso 3 del Código Civil.** Refiere la recurrente que la Sala Superior no aplicó la primera norma referida al principio de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

publicidad registral, como lo señala el reglamento de registros públicos y sendas ejecutorias, la publicidad registral no sólo se limita a la inscripción contenida a los asientos registrales sino abarca los títulos archivados que originaron el acto registral. Ello quiere decir que los terceros no podrían aducir desconocimiento ni de los asientos registrales ni de los documentos que sustentaron su inscripción, dado que la propia ley no lo permite. Dicha situación o elementos no pueden haber sido desconocidos por los codemandados Julio Hernán Vásquez Ríos y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, dado que la propia ley no admite prueba en contrario. Con ello se restaría la presunción de buena fe en las adquisiciones, dado que asumieron la carga de la situación conflictual del inmueble y deben asumirla, declarándose la nulidad de los actos jurídicos cuestionados. Tampoco se ha aplicado el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, pues el objeto de la transferencia era jurídicamente imposible, al ser un bien de dominio público, por lo que en virtud del artículo 73 de la Constitución era inalienable e imprescriptible, es decir, no está sujeto al tráfico inmobiliario, y todo acto que conlleve a su transferencia, constituye de por sí un acto nulo por atentar contra el ordenamiento jurídico y porque resultaría jurídicamente imposible su traslación.

B. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP por la causal infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Señala la recurrente que:

2057

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

M

❖ De una atenta lectura de las sentencias de primera instancia y de vista se advierte que incurren en un grave vicio. La falta de motivación, así tenemos que éstas no indican en que norma legal se amparan, con el agregado de que la sentencia de vista solo se apoya en los fundamentos de la apelada. Así tenemos que el juzgador al fundamentar su decisión: 1) ha establecido la existencia de un daño, 2) luego aparentemente llega a la conclusión de que el daño ha sido causado por la SUNARP, pero no ha dado razones sobre la vinculación del hecho con la participación "la Zona Registral N° IX-Sede Lima", en donde se han inscrito los actos jurídicos que son materia de nulidad, ni mucho menos, cual ha sido la responsabilidad o la conducta asumida por el registrador que conoció de los títulos presentados que generaron los asientos registrales, que también han sido materia de nulidad.

❖ Asimismo, la Sala Superior no se ha pronunciado sobre todos los puntos que fueron materia de apelación, ergo, respecto a la ausencia de los elementos de la responsabilidad civil que genere obligación de indemnizar, como es el caso de la antijuridicidad en el accionar de quien calificó e inscribió los títulos materia de la nulidad formulada; como es el caso de la relación de la causalidad adecuada (nexo causal entre el hecho dañoso y el daño producido) y los factores de atribución que en ningún momento han sido desarrollados por los magistrados de ambas instancias.

D

III. ANTECEDENTES:

2038

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

1.- Que, antes de analizar las infracciones normativas denunciadas, se debe advertir que la accionante Superintendencia de Bienes Estatales, por escrito de fojas cuatrocientos cuatro, demanda como pretensión principal la nulidad del Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, nulidad de los actos contenidos en las escrituras públicas de fecha ocho de agosto de dos mil tres, veintiséis de febrero de dos mil cuatro, veintiséis de agosto de dos mil cuatro y diez de marzo de dos mil cinco. Accesoriamente se declare la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003, C00004 y C00005 del rubro títulos de dominio; D00002 del rubro cargas gravámenes, y E00001 del rubro cancelaciones de la Partida N° 44532727 del Registro de Predios de Lima. Indemnización por daños y perjuicios hasta por la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, restitución del inmueble y posesión de lo edificado de mala fe.

2.- Que, la demandante refiere como fundamentos de hecho que:

- El Estado a través del Decreto de Alcaldía N° 1150 del tres de agosto de mil novecientos setenta y el Decreto de Recepción de Obras N° 821 del treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, adquirió en calidad de Aporte Reglamentario el terreno de cuatro mil setenta y tres metros cuadrados (4,073.00 m²) ubicado en la Calle 7, Mz. K de la urbanización Valle Hermoso del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, cuya titularidad como propietario se inscribió en el Asiento 1-C de la Ficha N° 10185 con continuación de la Partida 44532727 del Registro de Predios de Lima y registrada en el Asiento N° 1162 del Sistema Nacional de Información de Bienes de Propiedad Estatal-SINABIP.

2059

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

→ Que posteriormente al acudir a los registros públicos se percataron que supuestamente la ex Dirección de Bienes Nacionales (hoy SBE) habría efectuado un acto de compraventa a favor de María Locría Manco viuda de Gonzáles a través de una nula escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, es decir, se realizó un acto de transferencia mientras se encontraba vigente una afectación en uso y la calidad de dominio público del inmueble objeto de demanda, máxime cuando el registrador tenía pleno conocimiento que no constituía un predio de Libre Disposición del Estado.

→ En atención a este hecho se interpuso una acción de nulidad de actos jurídicos contra de María Locría Manco viuda de Gonzáles ante el Décimo Juzgado Civil de Lima, expediente N° 7459-2002, quien fue representada por curador procesal, asimismo, dado a que se trataba de una inscripción basada en documentos falsificados se solicitó en vía cautelar, la anotación de demanda, la que fue concedida y ejecutada en el Asiento D00001 de la partida registral 44532727.

→ Sin embargo, mientras se estaba en espera de la sentencia del juzgado y con la seguridad que debía otorgar el registro, tomaron conocimiento que esta medida cautelar había sido levantada por una supuesta orden judicial y se había realizado posteriores transferencias a terceros, a fin de escudarse bajo la figura de la buena fe pública registral y con ello imposibilitar que su representada pueda ejercer su derecho de propiedad sobre el inmueble.

→ Este supuesto mandato judicial, conforme lo informado por el propio juzgado, no fue emitido por dicha judicatura, resultando un documento falso, no obstante ello ha logrado causar efectos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

jurídicos, concluye que ha existido colusión entre los compradores de los diversos actos realizados, descartándose todo acto de buena fe de los adquirentes, por lo que deducen la nulidad de dichas transferencias al existir un vicio contenido en la transferencia de un objeto jurídicamente imposible y cuya finalidad de la venta constituía un ilícito al realizar la transferencia de un bien que no constituía patrimonio privado del Estado.

Mas aún si el primer acto celebrado se realizó con una persona fallecida cuya sucesión se encontraba inscrita con antelación en los registros públicos en la partida 11382663 del Registro de Sucesión Intestada, por lo que no se debió inscribir dicha transferencia; sin embargo, se llegó a perpetrar el acto de inscripción otorgando seguridad jurídica a hechos ilícitos, lo cual resulta inaudito para el mundo del derecho, generando además perjuicio al patrimonio del Estado, en el monto demandado, que constituye el valor comercial del citado inmueble, que deben abonar los demandados; motivos por los cuales solicita también la reversión del bien a su poder y la accesión de lo edificado de mala fe en el predio a su favor sin pago de precio alguno.

Como fundamento jurídico menciona los artículos 70 de la Constitución, 219, 220, 923, 924, 943, 2011, 2012 y 2013 del Código Civil, 83 y siguientes, 42 y siguientes y 590 del Código Procesal Civil, I, II y V del Título Preliminar, y 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; y 15 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF; Reglamento Nacional de Construcciones, referidos a los aportes reglamentarios; y el Decreto Supremo N°. 025-78-VC, Reglamento de Bienes de Propiedad Estatal.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

3.- Que, admitida la demanda a fojas cuatrocientos treinta y uno, en la vía de proceso de conocimiento, la codemandada sucesión de María Locricia Manco viuda de Gonzáles contesta la demanda señalando que:

➤ Efectivamente existe una nula escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, en la cual no interviene su madre sino que se le falsifica la firma con el fin obviamente ilícito de simular una venta a favor de ella para que el Estado se deshaga del inmueble que adquirió en calidad de aporte reglamentario. La inscripción de la referida escritura pública se hizo mientras estaba vigente una afectación en uso y la calidad de dominio público del inmueble.

Es cierto que la demandante interpuso una demanda de nulidad de actos jurídicos y otros contra su madre, expediente N° 7459-2002, acción judicial que nunca se les notificó, por tanto ella no pudo defenderse ni nosotros pudimos representarla para defenderla. Asimismo interpuso una denuncia penal, expediente N° 502-2002 en que ocurrió lo mismo en cuanto a la notificación, por lo que pudieron contar la única verdad que es que su señora madre jamás compró el inmueble materia de litis, sino que personas inescrupulosas falsificaron su firma suplantándola con el fin de apropiarse de un bien ajeno.


Manifiestan al juzgado que están de acuerdo con la nulidad planteada por la demandante, por lo que se allanan en ese punto, con la aclaración que su madre no se ha coludido con los otros demandados para suscribir esos documentos de transferencia de dominio, así lo reconoce la demandante cuando refiere que ella era fallecida cuando se celebró el contrato de compraventa.


➤ En cuanto a la pretensión indemnizatoria se oponen a ello ya que como han mencionado y la demandante ha reconocido y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

 demostrado, nuestra madre no suscribió ningún contrato ni adquirió ningún bien inmueble de propiedad del Estado. Sin embargo, se allanan a las pretensiones de restitución del predio sub litis y la accesión de lo edificado de mala fe, porque creen que esas pretensiones son justas.

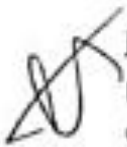
 4.- Que, mediante escrito de fojas quinientos ochenta y dos la sociedad conyugal de Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila:


-  ➤ Contesta la demanda solicitando se declare infundada la demanda por cuanto los recurrentes mediante la escritura pública de fecha veintiséis de agosto de dos mil cuatro adquirieron el inmueble sub litis de quien aparecía en los registros como titular del derecho y legitimado para vender así como por haber adquirido el predio cuando la información registral señalaba que el citado predio se encontraba libre de todo gravamen en los últimos treinta años, son terceros de buena fe que han adquirido en virtud a los principios contenidos en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil. Consecuentemente conservamos nuestro derecho aún cuando el de quien nos lo transfirió se anule puesto que la causa alegada por la demandante no aparecía en registros, y también consecuentemente el acto jurídico de la transferencia de propiedad mediante escritura pública del diez de marzo de dos mil cinco a favor de su hijo Julio Hernán Vásquez Ríos tampoco se verá afectada en forma alguna.
-  ➤ Asimismo, reconvienen a fin que la demandante cumpla con pagarles la suma de cien mil dólares americanos (US\$ 100,000.00) por los daños y perjuicios, daño moral, que les ha causado y le viene causando con su accionar doloso, por los fundamentos que exponen en su contestación. La demandante sin


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE


CAS. N° 5745-2011

LIMA

 Justificación alguna afirma que los recurrentes y su hijo forman parte de un grupo de personas que se han apropiado ilícitamente del predio, lo que es falso, ya que han demostrado que han actuado de buena fe y sobre la base de la información registral.

 5.- Que, asimismo por escrito de fojas seiscientos setentitres el codemandado Julio Hernán Vásquez Ríos contesta la demanda y reconviene con argumentos similares a las expuestas por sus codemandados Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila; a fojas setecientos treinta y nueve la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP contesta la demanda señalando fundamentalmente que la intervención de la SUNARP a través de su órgano desconcentrado Zona Registral N° IX-Lima se realizó única y exclusivamente dentro de la función técnica de calificación e inscripción registral de los citados actos jurídicos, habiendo actuado el Registrador Público en cumplimiento de sus funciones, siendo que los hechos extra registrales que refiere la accionante no eran de conocimiento del registrador y por ende no se encuentran dentro de su ámbito de calificación registral. En consecuencia, respecto de la SUNARP, no se ha establecido la supuesta producción de daño cierto que afecte a la accionante, no existe nexo de causalidad adecuado entre la conducta del ente registral y el supuesto daño ocasionado a la víctima, menos aún en la magnitud alegada, por lo que la demanda debe ser declarada improcedente.


 6.- Que, por resolución de fojas un mil dieciocho se declaró saneado el proceso, efectuándose la Audiencia de Conciliación a fojas un mil sesenta y cinco, en la que se fijó como puntos controvertidos:


-  1) Determinar si procede que se declare la nulidad del Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, y la nulidad de las escrituras públicas de fecha


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

 ocho de agosto de dos mil tres, veintiséis de febrero de dos mil cuatro, veintiséis de agosto de dos mil cuatro y diez de marzo de dos mil cinco.

- 
- 2) Determinar accesoriamente si procede declararse la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003, C00004 y C00005 del rubro títulos de dominio; D00002 del rubro cargas gravámenes, y E00001 del rubro cancelaciones de la Partida N° 44532727 del Registro de Predios de Lima.
 - 3) Determinar accesoriamente si procede una indemnización por el daño emergente y el lucro cesante ocasionado al demandante, y si el mismo asciende a la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos.
 - 4) Determinar accesoriamente si procede la restitución del inmueble en materia.
 - 5) Determinar si procede accesoriamente la accesión de lo edificado de mala fe.
 - 6) Determinar si procede la reconvencción presentada por los codemandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos para que la demandante les pague la suma de doscientos mil dólares americanos por los daños y perjuicios, lucro cesante, daño moral y daño emergente que le habrían causado.

 7.- Que, el juzgado de primera instancia mediante sentencia de fojas mil seiscientos setenta y tres declaró **fundada en parte** la demanda, en consecuencia nulos el Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, y los actos jurídicos de compraventa contenidos en las escritura públicas de fecha ocho de agosto de dos mil tres y veintiséis de febrero de dos mil cuatro, consecuentemente se dispone la cancelación de los asientos registrales

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

C00002 y C00003 y E00001 del rubro cancelaciones de la citada Partida N° 44532727, manteniéndose la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales, disponiéndose además el pago de la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos o su equivalente en moneda nacional del tipo de cambio a la fecha de pago, que deberán abonar los demandados Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos Vargas y la SUNARP a favor de la demandante, por concepto de indemnización por daños y perjuicios, mas intereses legales generados, e **infundada la demanda** respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas, con costos y costas del proceso, que deberán ser abonados por los dos primeros, e **infundada la reconvenición** interpuesta por los codemandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos.


8.- Que, apelada que fue la decisión de primera instancia por la demandante mediante escrito de fojas mil setecientos trece, contra el extremo que resuelve mantener la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales; apelada también por la SUNARP mediante escrito de fojas mil setecientos treinta y dos, la Sétima Sala Civil de Lima mediante resolución de fojas mil novecientos ochenta y seis confirmó la apelada en todos sus extremos, señalando que:


↓ En cuanto a lo argumentado por la demandante apelante, Respecto de los actos jurídicos que deja subsistentes, atendiendo que la sentencia ha sido expedida en mérito a la valoración conjunta de los medios probatorios que se han actuado tales como las testimoniales de Enrique Málaga Rivera y Miryam Rosalva Acevedo Mendoza, así como con la valoración de las demás instrumentales como son los cheques de gerencia obrantes en copias legalizadas y el informe remitido por el Banco Interbank, permiten concluir que los actos de compraventa han sido


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE


CAS. N° 5745-2011

LIMA

 celebrados de buena fe por los demandados Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos, el fallo en este extremo resulta arreglado a ley, no advirtiéndose la simulación que refiere la demandante.

 ↓ Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub litis, que según la demandante prima sobre la buena fe, debe indicarse que esta parte ha referido en su demanda, a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico por cuanto mediante escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro se realizó un acto de transferencia mientras el referido inmueble tenía la calidad de dominio público, se concluye que es en ese proceso que se determinará si el referido inmueble ostenta o no tal calidad, lo que no enervará la validez de los actos jurídicos que en la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparados en la buena fe registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

 ↓ En cuanto a lo argumentado por la demandada apelante, el artículo 4 inciso b) del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, establece como una de sus funciones la de supervisar la inscripción y la publicidad de los actos y contratos en los registros que conforman el Sistema, por lo que este ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que la reparación a la que se le ha ordenado también resulta arreglada a derecho.

 ↓ Finalmente se debe agregar que en virtud del artículo 197 del Código Procesal Civil, se advierte que el juzgador ha compulsado debidamente todos los medios probatorios ofrecidos y admitidos en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

la etapa respectiva, y que además los citados en la recurrida, son los que le han permitido formar convicción de los hechos alegados, el fallo emitido no adolece de nulidad alguna.

IV. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, pasando a resolver el fondo del asunto materia de casación, este Supremo Tribunal debe señalar que en cuanto a la primera causal alegada por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBE sobre infracción normativa por interpretación errónea del artículo 2014¹ del Código Civil, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN que entró en vigencia el uno de octubre de dos mil uno) precisó los alcances de la regulación contenida en el artículo 2014 del citado Código de la siguiente manera: *"La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales"*.

SEGUNDO.- Que, ante esa precisión, refiere Aliaga Huaripata²: *"(...) los posibles vicios que afecten el derecho del tercero adquirente deben referirse solo a los asientos registrales. Sin dejar de reconocer que nuestro sistema de transmisiones patrimoniales es "causa lista" (no abstracto), somos de la opinión que, a los efectos de la protección de los terceros registrales, la búsqueda de posibles "inexactitudes registrales" debería limitarse a los asientos registrales y no a los títulos archivados."*

¹ Principio de Buena Fe Registral. Artículo 2014.- 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 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.

² Aliaga Huaripata, Luis: "Código Civil Comentado", Gaceta Jurídica Lima-Perú.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

Ello en atención a la rigurosa calificación registral existente en nuestro sistema -a cargo de un profesional del Derecho-, y al asiento registral que es más que un simple "resumen" del título, al determinar la nueva "situación jurídica" derivada".

TERCERO.- Que, en ese sentido, la Sala Superior al confirmar la sentencia apelada que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal conformada por Luisa Alda Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila, y estos a su vez, con Julio Hernán Vásquez Ríos, han sido realizados de buena fe, no ha hecho una interpretación errónea, pues éstos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales³, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante; mas aún si dichos codemandados recurrieron a la notaria Myriam Acevedo Mendoza quien efectuó un estudio de los títulos de propiedad del inmueble sublitis y comunicó a éstos que el citado predio se encontraba libre de todo gravamen y que podían adquirirlo sin problema alguno, por lo que este extremo del recurso de casación debe ser desestimado. La Sala Superior ha efectuado una correcta interpretación y aplicación del artículo 2014 de nuestro Código Civil.

CUARTO.- Que, en cuanto a la causal referida a infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 219 inciso 3 del Código Civil, tenemos que el primer artículo establece como presunción iure et de iure que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, y como tal no está

³ "El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecha por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley" (Exp. N° 929-90-La Libertad, Gaceta Jurídica N° 7, p. 8). También "El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de propiedad como dueño, adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecha por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral" (Exp. N° 1804-92-Lima, Normas Legales N° 245, p. J-7).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

sujeta a probanza, lo que debe concordarse con el artículo 2014 del mismo Código, puesto que los referidos codemandados fueron diligentes en conocer el contenido de las inscripciones referentes al bien sublitis en la forma que ya se ha expuesto en el considerando anterior, teniendo en cuenta que como una consecuencia de la conocibilidad de las inscripciones, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo, los órganos jurisdiccionales de mérito han determinado que los demandados Julio Hernán Vásquez Ríos y sus padres contrataron en base a lo que estaba publicitado en el Registro de la Propiedad Inmueble, y de buena fe.

QUINTO.- Que, finalmente, en cuanto a la inaplicación del inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, respecto a que el objeto de la transferencia era jurídicamente imposible, al ser un bien de dominio público, la Sala Superior ha sido explícita en señalar la existencia de una demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta también por la ahora demandante, respecto de la escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro que contiene un acto de transferencia del referido inmueble que aduce tenía la calidad de dominio público, concluyendo que es en ese proceso que se determinará si el referido inmueble ostenta o no tal calidad, siendo ello así, en el presente proceso el órgano jurisdiccional no puede avocarse a lo que es materia de conocimiento en otro proceso, por expresa prohibición contenida en el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución; por lo que debe desestimarse este extremo del recurso de casación.

SEXTO.- Que, ahora, en cuanto a la causal alegada por la SUNARP sobre infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, se debe tener en cuenta lo señalado por el Tribunal

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

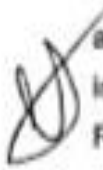
Constitucional: *"la motivación de una decisión no sólo implica expresar la norma legal en la que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada"*⁴, en esa medida, la debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho.


SÉTIMO.- Que, en esa misma línea, el Tribunal Constitucional ha sostenido que: *"La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables"*⁵.


OCTAVO.- Que, bajo ese marco, se observa que la sentencia de vista sí cumple con las exigencias antes descritas, por cuanto para confirmar la sentencia de primera instancia ha establecido que el artículo 4 inciso b) del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, establece como una de sus funciones la de supervisar la inscripción y la publicidad de los actos y contratos en los registros que conforman el Sistema, por lo que este ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos

⁴ Sentencia Tribunal Constitucional número 4289-2004-AA/TC

⁵ Tribunal Constitucional (Expediente número 8125-2005-PHC/TC, Fojas 11).

 asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que la reparación ordenada resulta arreglada a derecho.

 **NOVENO.-** Que, en tal sentido, se advierte que la sentencia de primera instancia de fojas mil seiscientos setenta y tres ha motivado debidamente en sus considerandos vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo primero las razones por las cuales determinó la responsabilidad solidaria de la SUNARP, y si bien dicha sentencia no hace referencia a la terminología jurídica que indica la demandante respecto a la ausencia de los elementos de la responsabilidad civil que genere obligación de indemnizar, como es el caso de la antijuridicidad en el accionar de quien calificó e inscribió los títulos materia de la nulidad formulada; como es el caso de la relación de la causalidad adecuada (nexo causal entre el hecho dañoso y el daño producido) y los factores de atribución, se evidencia de lo expuesto en la sentencia, en otras palabras, que dicha institución estaba obligada a conocer que en sus registros existía inscrita la sucesión intestada de María Locricia Manco Bravo viuda de Gonzáles desde el veinte de junio de dos mil dos.

 **DÉCIMO.-** Que, como bien señala la sentencia de primera instancia, la institución demandada debía saber del fallecimiento de dicha persona porque su sucesión intestada estaba inscrita en el registro respectivo, y saberlo a la fecha en que se produjo la inscripción de la venta del inmueble subleitis a favor del codemandado Manuel Ruiz Carrillo, que se efectuó el cinco de noviembre de dos mil tres (*acto antijurídico*), siendo física y jurídicamente imposible que María Locricia Manco Bravo viuda de Gonzáles haya transferido el bien luego de fallecida, todo ello conllevó a que ocurran transferencias sucesivas del inmueble, concluyendo que la SUNARP por intermedio de sus funcionarios respectivos procedió con

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

negligencia inexcusable (hecho dañoso) en el desempeño de sus funciones en perjuicio de la entidad demandante (daño producido, configurándose el nexo causal que viene a ser relación existente entre el hecho determinante del daño y el daño propiamente dicho), desprendiéndose en forma clara los factores de atribución en la exposición precedente (la negligencia inexcusable en el presente caso).

DÉCIMO PRIMERO.- Que, entonces, se concluye que la sentencia de primera instancia no ha incurrido en la causal invocada por la codemandada SUNARP, y menos la sentencia de vista ha incurrido en la mencionada causal, pues ésta se remitió a los fundamentos de la primera sentencia en sus considerados vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo primero, añadiendo motivadamente que la SUNARP como Ente del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, mas aún si la obligación de indemnizar se encuentra prevista en el inciso d)⁸ del artículo 3 de la Ley 26386-Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos; por tales razones, el recurso de casación interpuesto también debe ser desestimado.

IV. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, en aplicación de los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil:

⁸ Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que corresponden conforme a ley.

Tercer expediente

EXPEDIENTE : 1559-2009-0-1601-JR-CI-04

DEMANDANTE : AMPUERO MARROQUIN, JOSE GERMAN

DEMANDADO : PERALTA POVEDA, PATRICIA CECILIA
ARGOMEDO GONZALES, WALTER ALFONSO

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

JUEZ : DRA. HAYDEE ROCIO MONTALVO BONILLA

SECRETARIA : DRA. DEYSI PAOLA GERBACIO CHÁVEZ

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIUNO

Trujillo, diez de abril

del año dos mil doce.-

I. EXPOSICIÓN DEL CASO:

- 1. ASUNTO:** El presente caso materia de análisis es un proceso de nulidad de acto jurídico instaurado por don Jose German Ampuero Marroquin en representación de doña Juana Susana Cedron Malaga contra doña Patricia Cecilia Peralta Poveda y don Walter Alfonso Argomedo Gonzales.

- 2. PETITORIO:** La parte accionante pide la Nulidad de Acto Jurídico de compra venta contenido en la minuta de fecha cuatro de mayo del año dos mil cuatro, y en la Escritura pública de fecha seis de mayo del año dos mil cuatro, así mismo solicita la nulidad del asiento registral efectuados en las Partidas 03003514 y 03003515 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de La Libertad.

3. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA PRETENSIÓN:

- a)** Que, la señora Juana Susana Cedron Malaga adquirió con fecha 22 de Mayo del año 1985 de la compañía COVILAR S.A. dos lotes de terreno ubicados en la Urbanización Miraflores de esta ciudad, y que se encuentran signados con los números 08 y 09 de la Manzana A (Avenida Uceda Meza) de la referida urbanización, siendo las áreas de cada uno de los lotes de 159.19 metros cuadrados y 165.94 metros cuadrados respectivamente, indicando además que la compra venta de los referidos lotes de terreno se efectuó ante la notaría del extinto doctor Jorge Bracamonte Salazar, acto que fue registrado en su libro de instrumentos notariales con los números dieciséis, dieciocho del tomo cuarto y dieciséis, veintidós del mismo tomo, y que correspondieron al bienio 1985-1986;
- b)** Que, la señora Juana Susana Cedron Malaga vive desde hace más de diez años en la ciudad de Arequipa por motivos de salud y que aprovechando ésta circunstancia el esposo de su sobrina Jorge Ivan Espino Bustamante en complicidad con otras personas elaboraron un Poder falso, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica Número 11027127 del Registro de Mandatos y Poderes, mediante el cual la señora Juana Susana Cedron Malaga supuestamente otorgó poder especial a Don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles para vender los inmuebles sub materia;
- c)** Que, al conocer la señora Juana Susana Cedron Malaga el día 16 de Mayo del año 2005 que los dos Inmuebles de su propiedad consistentes en Lotes de terreno Número 08 y 09 ubicados en Manzana A (Avenida Uceda Meza) de la Urbanización Miraflores, habían sido vendidos por el señor Walter Alfonso Argomedo Gonzáles a favor de la señora Patricia Cecilia Peralta Poveda, procedió a denunciarlos ante la Séptima Fiscalía del Ministerio Público, efectuándose las investigaciones y formalización de la denuncia contra las personas de Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, Marco Antonio Leyton Arroyo, Cesar Isaac Torres Gonzáles, José del Carmen Ramírez Gómez y Jorge Espino Bustamante;
- d)** Que, de las investigaciones realizadas en el Ministerio Público se procedió a aperturar Instrucción Número 851-2006 tramitándose por ante el Primer Juzgado penal Liquidador de Trujillo, dando como resultado final una sentencia condenatoria la cual resolvió Condenando al acusado José del Carmen Ramírez Gómez (corredor de los Bienes Inmuebles) como coautor

del delito contra la fe pública en su modalidad de Uso de documento público falsificado en agravio de Juana Susana Cedron Málaga y el Estado, y respecto al demandado en el presente proceso judicial Walter Alfonso Argomedo Gonzáles se le condenó a cuatro años de pena privativa de libertad por haber sido autor del delito contra el Patrimonio en su modalidad de Defraudación-Estelionato en agravio de Juana Susana Cedron Málaga y Patricia Peralta Poveda;

- e) En virtud de éste proceso penal se comprobó mediante una pericia grafotécnica que efectivamente la firma y huella digital de la señora Juana Susana Cedron Málaga no le correspondía a su puño y letra, resultando que el acto jurídico de poder contenido en la escritura pública que dio mérito a la inscripción Partida Electrónica Número 11027127 del Registro de Mandatos y Poderes, era totalmente falso;
- f) Que, en virtud a éstos argumentos y al hecho de que el 20 de abril del año 2004 (14 días antes de la firma de minuta de compra venta) la persona de Santos Ponce Fernández hace una transferencia bancaria (giro bancario) por la suma de US\$.6,000 dólares americanos, a la persona de Walter Argomedo Gonzáles y que hoy deviene en nulo, siendo que ha existido un acuerdo entre los involucrados incluidos los demandados en la celebración de un acto ilícito y por lo tanto el acto jurídico de compra venta también es nulo

Fundamenta jurídicamente su pretensión y ofrece medios probatorios en folios uno a veintiuno.

TRASLADO Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Por resolución número dos, se admite a trámite la demanda vía proceso de conocimiento, y se confiere traslado de la misma a los demandados: doña Patricia Cecilia Peralta Poveda y don Walter Alfonso Argomedo Gonzales quienes absuelven el traslado de la demanda conforme a los términos obrantes de la página sesenta y cuatro a doscientos noventa y cinco.

4. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE DOÑA PATRICIA CECILIA PERALTA POVEDA.-

- a)** Que, es propietaria de los inmuebles consistentes en Lotes de Terreno números 08 y 09 ubicados en la Manzana A de la Urbanización Miraflores-Segunda Etapa, inmuebles que le fueron vendidos mediante poder especial otorgado a don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, sin embargo el poder que motivó la última venta habría sido falso, razón la por la cual se habría aperturado proceso penal contra los señores Jorge Ivan Espino Bustamante, Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, Marco Antonio Lestón Arroyo, César Isaac Torres Gonzáles y José del Carmen Ramírez Gómez;
- b)** Que, según testimonio de Escritura Pública de fecha seis de mayo del año dos mil cuatro, ella celebró un contrato de compra venta de los dos lotes de terreno sub materia, cuyas características se encuentran debidamente inscritas en las Fichas 10565 y 10564 del Registro de Propiedad Inmueble de la zona Registral N° V-Sede Trujillo, participando como vendedora Doña Juana Susana Cedrón Málaga debidamente representada por Don Walter Alfonso Argomedo González, con facultades otorgadas según escritura pública extendida ante notario público, debidamente inscrita en la Partida Electrónica Número 110727127 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N°V-Sede Trujillo;
- c)** En este sentido la demandada indica que la adquisición de los bienes inmuebles sub materia han sido de Buena Fe, encontrándose amparada en lo que prescribe el artículo 2014 del Código Civil, pues compró de persona que en el Registro aparecía con facultades para otorgarlo, precisando que esto se verifica en el hecho de que el Poder Especial se encontraba inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes, y ella no podía saber que éste era nulo, pues éstas causas no constaban en los Registros Públicos. Por tanto bajo el Principio de Legitimación Registral todo lo que esté inscrito en registros públicos se presume válido y cierto mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez;
- d)** Así mismo indica, que la compra venta fue realizada a título oneroso, siendo que ella cumplió con pagar el monto de US\$.23,000 dólares americanos, conforme se estipuló en la minuta de compra venta, pagando US\$.1,000 mil dólares en efectivo por adelantado, después el monto de US\$.6,000 seis mil dólares mediante transferencia bancaria realizada a través del Banco de Crédito Agencia Chimbote, al vendedor Walter Alfonso Argomedo Gonzáles realizada el día 20 de Abril del año 2004 por su esposo Santos

Ponce Fernández; y finalmente pagó los US\$.16,000 dieciséis mil dólares americanos mediante depósito bancario realizado en la cuenta de ahorros código 570-13036703-1-41 perteneciente al vendedor señor Walter Alfonso Argomedo González;

- e) Por otro lado, manifiesta que acredita su capacidad económica con la remuneración conjunta que percibe ella y su esposo la cual asciende entre ambos a la suma de S/.13,700 nuevos soles mensuales, lo que acredita con las boletas de pago de los meses de Enero del 2003 a mayo del 2006 de la suscrita y de su esposo; además indica que para la realización de la operación de compra venta cuya nulidad se solicita, su esposo realizó un préstamo adicional de US\$.14,000 (catorce mil dólares americanos), indicando que lo acredita con los estados de cuenta de créditos-banca personal que adjunta;
- f) Finalmente argumenta que acredita su Buena Fe con la disposición de no haber lugar formalización de denuncia Penal de fecha 08 de Agosto del año 2006, mediante la cual la Séptima Fiscalía Provincial Penal resuelve No haber lugar formalizar denuncia penal contra Patricia Cecilia Peralta Bóveda

5. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA CONTESTACIÓN DE DON WALTER ALFONSO ARGOMEDO GONZALES.-

- a) Que, se allana a cada uno de los puntos expuestos en la demanda, indicando que él fue víctima de un astuto estafador Don Jorge Espino Bustamante quien solamente le pidió su número de documento nacional de identidad para otorgarle un trabajo siendo que jamás sospecho por ser un hombre de buena fe la magnitud del daño patrimonial y moral que involuntariamente le ha causado a la demandante;
- b) Así mismo indica que quienes se ha lucrado y enriquecido ilegalmente son terceras personas y su codemandada quienes contaron con el apoyo de un irresponsable notario público ante quien supuestamente la hoy actora me otorgó un poder, haciendo presente que en honor a la verdad nunca conoció a dicha señora demandante y ni siquiera tuvo conciencia de la estafa que su codemandada y Jorge Espino urdieron y me instrumentaron, quienes le hicieron firmar para supuestamente darle un empleo;

c) Finalmente precisa que nunca tuvo voluntad de vender nada mucho menos los terrenos sub materia y doña Patricia Peralta Poveda, tampoco le manifestó voluntad alguna de comprarlos todo lo hizo el estafador profesional Jorge Espino en contubernio con el corredor José del Carmen Ramírez Gómez, indicando que a él solamente lo utilizaron para sus actos ilícitos, por lo que él ha sido condenado injustamente.

SANEAMIENTO DEL PROCESO, AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Por resolución número seis, obrante en la página doscientos noventa y seis a doscientos noventa y siete, se declara saneado el proceso por existir una relación jurídico procesal válida entre las partes, así mismo, por resolución número ocho, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa que otorga Juana Susana Cedron representada por Walter Alfonso Argomedo a favor de la demandada Patricia Cecilia Peralta Poveda de los inmuebles consistentes en los lotes 8 y 9 de la manzana A de la urbanización Miraflores de esta ciudad, por la causales de falta de manifestación de voluntad del agente y fin ilícito;
- b) Determinar si corresponde declarar la nulidad del documento de Escritura Pública que contiene el acto jurídico de compra-venta, extendida en la Notaría del doctor Marco Antonio Corcuera García, de fecha seis de mayo del dos mil cuatro.

Se admite los medios probatorios ofrecidos por las partes y señala fecha para la audiencia de pruebas.

Conforme es de verse del acta de fojas trescientos diecinueve a trescientos veintidós, la misma que contiene la audiencia de pruebas, se actuaron los medios probatorios de las partes, quedando el proceso para los alegatos de ley.

Mediante sentencia contenida en la resolución número trece, obrante de la página quinientos nueve a quinientos veintidós se declaró fundada la demanda, la que por sentencia de vista de la página quinientos noventa y cinco a seiscientos tres se declaró nula.

Mediante resolución de número veinte, obrante en la página seiscientos cuarenta y dos, se ordenó que los autos pasen a despacho a fin de ser sentenciados.

II. ANALISIS:

Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva

PRIMERO.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, tal como lo determina el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;

De la carga de la prueba

SEGUNDO.- Que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; así mismo la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o su defensa tal como lo prescribe los artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil; debiendo valorarse los referidos medios probatorios por el Juez de manera conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución que pone fin a la cuestión de mérito sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión de conformidad a lo establecido en el artículo 197 del Código Procesal Civil.

Sobre la fijación de puntos controvertidos:

TERCERO.- Pretende el demandante y de conformidad con los puntos controvertidos: **1º** Determinar si corresponde declarar la nulidad del acto jurídico de compraventa que otorga Juana Susana Cedron representada por Walter Alfonso Argomedo a favor de la demandada Patricia Cecilia Peralta Poveda de los inmuebles consistentes en los lotes 8 y 9 de la manzana A de la urbanización Miraflores de esta ciudad, por la causales de falta de manifestación de voluntad del agente y fin lícito; **2º** Determinar si corresponde declarar la nulidad del documento de Escritura Pública que contiene el acto jurídico de compra-venta, extendida en la Notaría del doctor Marco Antonio Corcuera García, de fecha seis de mayo del dos mil cuatro.

En cuanto al fondo del asunto.

CUARTO.- De acuerdo a nuestro ordenamiento civil el **acto jurídico es la manifestación de voluntad** destinada a crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas, y de cuya noción podemos concluir que para la validez del acto jurídico deben concurrir **los elementos** que conforman el negocio jurídico y que son dos, la declaración o manifestación de voluntad y la causa o finalidad, **los presupuestos** para que el negocio jurídico pueda celebrarse o formarse válidamente, que vienen a ser el objeto y el sujeto; y, **los requisitos** para que el negocio jurídico pueda producir válidamente sus efectos jurídicos los que son la capacidad legal de ejercicio, la capacidad natural (entendida como el actuar con discernimiento), la licitud, la posibilidad física y jurídica del objeto, la determinación en especie y cantidad y **finalmente el que la voluntad manifestada haya estado sometida a un proceso normal de formación, es decir, sin vicios de la voluntad.**

QUINTO.- Que, sabiendo lo que se entiende por acto jurídico y qué es lo que se requiere para su validez, se puede precisar cuales son las circunstancias que lo invalidan. Al respecto, el ***primer inciso*** del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, **está referida a la circunstancia que en un determinado supuesto no existe realmente manifestación o declaración de voluntad del declarante,** que para su configuración se requiere de dos voluntades, la primera la voluntad

declarada que es la que aparece expresado en la conducta en que consiste la misma declaración, es decir, el contenido del negocio, y la segunda, la voluntad de declarar y esta última importa a su vez dos tipos de voluntades, la voluntad del acto externo, esto es, de la conducta en que consiste la propia declaración, y el conocimiento del valor declaratorio de dicha conducta; siendo así, resulta simple de entender que faltará la manifestación de voluntad del agente, en cualquier supuesto en que falte tanto la voluntad declarada como la voluntad de declarar, y los supuestos que se encuentran dentro de esta causal es la incapacidad natural (privado de discernimiento), error en la declaración, declaración en broma y la violencia; **la segunda causal** que se refiere a la incapacidad absoluta, que viene a ser un supuesto de nulidad por ausencia de un requisito, a que nos hemos referido en el Considerando precedente; **la tercera causal** referida al objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable y que actualmente se refiere a la prestación debida y que consiste en transferir un derecho real, siendo que para la validez de tal transferencia, la cosa sobre la cual recae el derecho debe reunir los siguientes requisitos: la cosa debe existir, debe estar en el comercio de los hombres y debe estar determinada o ser determinable en cuanto a su especie y cantidad; **la cuarta causal referida el fin ilícito**, que está necesariamente vinculado a la causa, que desde el punto de vista objetivo, será la función jurídica en base a una función socialmente razonable y digna, y desde el punto de vista subjetivo, la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los motivos comunes y determinantes de la celebración del negocio jurídico; **la quinta causal**, referida a la simulación absoluta, que consiste en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, realizada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con la finalidad de engañar a terceros; **la sexta causal** esta referida a la ausencia de formalidad prescrita bajo sanción de nulidad, al respecto debemos indicar que los dos únicos elementos comunes a todo acto jurídico son la declaración de voluntad y la causa, sin embargo, existen determinados actos jurídicos, que además de dichos elementos, requieren para su formación del cumplimiento de una determinada formalidad, que la ley impone bajo sanción de nulidad, a los que se les denomina solemnes o con formalidad ad solemnitatem; **la séptima causal**, referida a la nulidad expresa, que son aquellas que vienen dispuestas manifiestamente por un texto legal; y **la octava causal** esta referida a las nulidades virtuales o tácitas que son aquellas que se encuentran tácitamente

contenidas en las normas jurídicas y que se hace evidente cuando un negocio jurídico particular tiene un contenido ilícito no sólo por contravenir las normas imperativas que interesan al orden público, sino también por contravenir un principio de orden público (conjunto de principios que constituyen el sustento de un sistema jurídico) o las buenas costumbres (reglas de convivencia social aceptadas por todos los miembros de una comunidad como de cumplimiento obligatorio).

SEXTO.- Que, se verifica del Expediente de Instrucción Penal Número 851-2006 (proceso penal en el cual se ha llegado a expedir Sentencia Condenatoria contra Walter Alfonso Argomedo Gonzáles y contra José del Carmen Ramirez Gomez) que en copias certificadas obra de folios trescientos veintinueve a trescientos cincuenta y cinco de los autos; que se ha llegado a demostrar que el **Acto Jurídico de otorgamiento de Poder Especial contenido en la Escritura Pública de fecha 06 de marzo del año 2004** otorgado supuestamente por Doña Juana Susana Cedron Malaga a favor de Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, ante la Oficina Notarial del Doctor Cesar Isaac Torres Gonzales (Notario de Pacasmayo), mediante el cual se le otorgaba facultades para vender los Inmuebles de su propiedad consistentes en Lotes de terreno Números 08 y 09 de la Manzana "A" ubicados en la Avenida Uceda Meza de la Urbanización Miraflores, **es FALSO**, constatándose que el demandado Walter Alfonso Argomedo Gonzáles **se le ha condenado** a cuatro años de pena privativa de libertad por el delito contra el Patrimonio en su modalidad de **Defraudación-Estelionato en agravio de Juana Susana Cedron Málaga y Patricia Cecilia Peralta Poveda**, siendo uno de los fundamentos de tal decisión jurisdiccional penal, el mérito del Dictamen Pericial de Grafotecnia Número 181-2006 realizado en el expediente penal, el cual dio como resultado final que *"las firmas atribuidas a la agraviada en los poderes especiales a favor de José Julio Vigo Gonzales y Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, cuyos originales los peritos lo han tenido a la vista en la Notaría Torres Gonzáles de Pacasmayo, cotejada con las firmas coetáneas de la agraviada, no corresponden al puño y letra de ésta, esto es, se trata de documentos falsificados.."* conforme se corrobora de la copia certificada de la Sentencia Absolutoria de folios cuatrocientos tres de los autos, y de la Sentencia Condenatoria que obra de folios cuatrocientos veinticinco a folios cuatrocientos

cuarenta y dos de los autos, resultando que en ambas sentencias se ha valorado el referido Dictamen Pericial, el cual demuestra en forma contundente que el referido poder especial es totalmente **FALSO**.

SÉPTIMO.-Que, no obstante el haberse determinado en la Instrucción Penal Número 851-2006 que el **Poder Especial contenido en la Escritura Pública de fecha 06 de Marzo del año 2004**

, que obra inscrita en la Partida Electrónica 11027127 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral Número V Sede Trujillo, el cual dio origen a la celebración del acto Jurídico de Compra Venta contenido en la Escritura Pública de fecha 06 de Mayo del año 2004 (materia de impugnación en el presente proceso judicial) es falso, ello **no tendría como consecuencia la nulidad del acto jurídico de compraventa y de la Escritura Pública que contiene tal acto**; pues para efectos de resolver adecuadamente la causa, debe dilucidarse **si la adquisición de los inmuebles por la codemandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda se encuentra bajo la protección de lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil**.

OCTAVO.- Así, podemos señalar que la situación de normalidad en la transferencia de bienes inmuebles se presenta cuando el propietario inscribe su título y el registro refleja la realidad jurídica sin discordancias. Sin embargo, suele ocurrir que dicha coincidencia no exista, ante lo cual emergen los principios de inoponibilidad y de fe pública como instrumentos normativos que **brindan seguridad jurídica a los terceros que confían en los pronunciamientos del registro**. Esta protección, obviamente requiere algunos requisitos específicos, dada su trascendencia, y, en el caso del principio de fe pública registral, dichos requisitos están regulados por el artículo 2014 del Código Civil, bajo los siguientes términos: ***"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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos"***.

La exposición de motivos del artículo 2014 del Código Civil, en forma bastante extensa y clara nos explica lo siguiente: **"Este artículo o sus similares constituyen en todo sistema registral donde aparecen la médula central de su estructura y la expresión mas clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial"**. BUSCAR PRECEDENTES SUNARP.

NOVENO.- En este sentido, el principio de fe pública registral se convierte en un **instrumento orientado a evitar la eterna continuidad de la cadena de nulidades** que pueda originar el vicio contenido en el título de quien transfiere determinado derecho a favor de un tercero que lo adquiriera de buena fe a título oneroso, de persona que en el registro aparezca con facultades para otorgarlo, y que a su vez haya inscrito su derecho, siempre que los vicios que determinen la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del acto jurídico de su inmediato transferente no vengán publicados en él. Es así que en atención a lo antes expuesto, la Juzgadora, debe dilucidar si la demandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, se encuentra o no bajo la protección de lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil.

DÉCIMO.- Así de la revisión de los actuados, se verifica que la compra hecha por doña Patricia Cecilia Peralta Poveda **sí se encuentra bajo la protección de lo dispuesto por el artículo 2014** del Código Civil en atención a lo siguiente: **a)** la demandada ha demostrado haber adquirido los bienes inmuebles en función de la publicidad brindada por los Registros Públicos, **en tanto a la fecha de la adquisición de los bienes inmuebles, el poder fraguado se encontraba inscrito y producía los efectos que el registro público le otorga**, conforme se verifica de la copia simple de la inscripción de mandatos y poderes (fojas 66) y de la copia simple de la escritura pública de compraventa de los inmuebles materia de litis (fojas 68 y 69); **b)** La buena fe se presume salvo prueba en contrario y en ese sentido de los actuados se verifica que la parte demandante no ha aportado medios probatorios que hagan presumir a esta Juzgadora que la demandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda haya actuado de mala fe, mas bien **la demandada ha probado su buena fe** en atención a que conforme se verifica del expediente

penal ofrecido como prueba, se advierte que, por el hecho de falsificar el poder y haber cometido delito contra la fe pública, en la modalidad de falsificación de documento, se ha sentenciado a don Walter Alfonso Argomedo Gonzales y Jorge Iván Espino Bustamante; sin embargo, en dicho proceso **no se encuentra comprendida la demandada**, lo que corrobora que no tuvo nada que ver en el ilícito; así mismo, **corroboran la buena fe de la demandada** los documentos obrantes en la página 196 y 202 a 2005 consistentes en la disposición fiscal de Registro N° 112-2005, en la que resuelve: "***no ha lugar la formalización de denuncia penal contra doña Patricia Cecilia Peralta Poveda por el delito de usurpación en la modalidad de despojo, del mismo modo respecto del delito de falsificación de documentos, ya que según las pruebas actuadas no hace posible pensar que haya tenido conocimiento de algún acto fraudulento por parte de los que fueron sus codemandados***"; disposición fiscal que ha sido ratificada conforme es de verse de la copia de la Queja de Derecho N° 103-2006 en la cual el fiscal Superior señala : "***solo ha existido la mera imputación del denunciante, sin que la misma haya sido corroborada con elemento de prueba mínimo que haga presumir la vinculación de la denunciada con el delito de falsificación de documento***"; c) la compraventa de los terrenos realizado por doña Patricia Cecilia Peralta Poveda **ha sido a título oneroso**, lo cual queda evidenciado con los \$ 23000.00 pagados en la forma en que se describe en la minuta, los documentos de la página setenta y seis a ciento cincuenta y cuatro, los cuales acreditan la capacidad económica de la demandada; la declaración que realizó don Walter Alfonso Argomedo Gonzales durante la audiencia de pruebas; quien finalmente cobró el importe antes mencionado (aún cuando según su testimonio dicho dinero lo haya destinado a terceros) y los comprobantes de pagos a favor de don Walter Alfonso Argomedo Gonzales obrantes en la página 74 a 75. **d)** El acceso de un título al Registro **presupone la calificación** que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, a efectos de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden **generar una inscripción**, alcanzando de esta manera la **publicidad registral** con los **beneficios de legitimación y protección** que emanan de la misma, determinando la vocación de permanencia de los asientos registrales cuya **intangibilidad constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los**

Registros Públicos. e) En esta orden de ideas, la inscripción genera efectos que se traducen en principios registrales a través de los cuales **se alcanza la seguridad jurídica** que nuestro sistema registral busca. Uno de estos principios es el de fe pública registral, que supone que aquella persona que adquiere de buena fe y a título oneroso un derecho de quien en el registro aparece con facultades para otorgarlo conserva su adquisición una vez que lo inscribe así posteriormente se declare la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del derecho de su transferente. **La vigencia de este principio patentiza una de las mayores garantías de nuestro sistema civil al tráfico jurídico. f)** Estando a lo antes indicado, queda claro entonces, que **la compraventa hecha por doña Patricia Cecilia Peralta Poveda ha sido a título oneroso, de buena fe y realizado con una persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo**, por lo que en atención a ello su adquisición **debe mantenerse, aunque después se anule, rescinda o resuelva el poder del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos** (lo cual no se ha realizado pues la demandada no ha probado que se ha declarado nulo el poder).

DÉCIMO PRIMERO.- A mayor abundamiento debe citarse la Casación Nº 383-2001 APURIMAC, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la cual, sobre un caso semejante al de autos, se ha dejado establecido que, habiéndose acreditado la buena fe de los terceros adquirentes **"...no puede concluirse, bajo el razonamiento que habiéndose declarado nula judicialmente la Escritura Pública fraguada por el demandado..., que sirve de antecedente a la transferencia hecha a favor de los recurrentes, que la Escritura Pública de éstos también carece de eficacia legal...El principio de buena fe registral que preceptúa el artículo 2014 del Código Sustantivo tiene por finalidad proteger al tercero que actuando de buena fe y amparado en la presunción de veracidad de las inscripciones adquiere un derecho; en tal sentido, la declaración de nulidad de la escritura fraguada no enerva ni debe afectar la adquisición de los recurrentes"**. Estando a lo antes indicado, la demanda debe desampararse puesto que la adquisición de los inmuebles materia de la litis, por la demandada antes mencionada, se encuentran protegidos por la buena fe registral, son a título oneroso y de buena fe; teniendo expedito su derecho doña

Juana Susana Cedron Malaga para que inicie las acciones legales civiles pertinentes contra aquellos que le han causado daño.

Sobre los costos y costas del proceso

DÉCIMO SEGUNDO. - Que en lo referente a las costas y costos, éstos se rigen por el principio de sucumbencia, por lo cual los gastos son pagados por la parte vencida así no hayan sido demandados conforme lo prescrito en el artículo 412 del Código Procesal Civil; no obstante ello, la juzgadora puede eximir de tal pago si encuentra que la actora ha tenido motivos atendibles para litigar, lo que ha ocurrido en el presente caso, debiendo por tanto ser exonerada de tal pago doña Juana Susana Cedron Malaga.

III. PARTE RESOLUTIVA:

POR ESTAS CONSIDERACIONES, estando a lo previsto por los artículos 138° y 143° de la Constitución Política del Perú e impartiendo justicia en nombre de la nación:

FALLO: declarando **INFUNDADA** la demanda de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO** interpuesta por don **JOSE GERMAN AMPUERO MARROQUIN** en representación de doña **JUANA SUSANA CEDRON MALAGA** contra doña **PATRICIA CECILIA PERALTA POVEDA**. Sin **COSTOS** y **COSTAS**. **CONSENTIDA** y/o **EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, **ARCHÍVESE** el presente expediente en el modo y forma de ley. **AVOCÁNDOSE** al conocimiento de la presente causa, la señora juez que suscribe por disposición superior e **INTERVINIENDO** la secretaria que suscribe por vacaciones de la titular. **NOTIFIQUESE** conforme a Ley.

EXPEDIENTE N° 01559-2009-1601-JR-CI-04/2

DEMANDANTE : JUANA SUSANA CEDRON MALAGA

DEMANDADO : WALTER ALFONSO ARGOMEDO CONZALES Y OTROS

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO.

JUEZ :DR. HAYDEE ROCIO MONTALVO BONILLA

Resolución Número: VEINTISIETE.

SENTENCIA DE LA TERCERA SALA CIVIL

DE LA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

En Trujillo, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil doce, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, reunida para la vista de la causa, integrada por los Magistrados:

<u>Salazar Lizárraga, M.</u>	Presidente-Ponente
Alcántara Ramírez, M.	Juez Superior
Luna Bardales, C.	Juez Superior Supernumerario

Actuando como secretaria la doctora Elizabeth Neri Arqueros, pronuncia la siguiente resolución:

ASUNTO:

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución número Veintiuno, de fecha diez de abril del año dos mil doce, obrante de fojas seiscientos cuarenta y ocho a seiscientos sesenta y cuatro, que resuelve declarar: **INFUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por don José Germán Ampuero Marroquín en representación de doña Juana Susana Cedrón Málaga contra doña Patricia Cecilia Peralta Póveda; con la finalidad de que el Colegiado se pronuncie sobre la legalidad de tal sentencia.

ANTECEDENTES:

El demandante, don José Germán Ampuero Marroquín en representación de doña Juana Susana Cedrón Málaga, mediante escrito postulatorio obrante de folios treinta y cuatro a cuarenta y nueve subsanado por escrito de folios cincuenta y cuatro, interpone demanda contra doña Patricia Cecilia Peralta Poveda y don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, sobre Nulidad del Acto Jurídico de compra venta de dos lotes de terreno signados con los números 08 y 09 de la Manzana “A” (Avenida Uceda Meza) de la Urbanización Miraflores del Distrito y Provincia de Trujillo, contenido en la minuta de fecha cuatro de mayo del año dos mil cuatro y en la Escritura Pública de fecha seis de mayo del año dos mil cuatro, que otorga don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles a favor de doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, por las causales de falta de manifestación de voluntad y fin ilícito; y accesoriamente la Nulidad de Asiento Registral efectuados en las Partidas 03003514 y 03003515 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional de La Libertad; manifestando que su poderdante adquirió de la Compañía COVILAR SA, dos lotes de terreno ubicados en la Urbanización Miraflores de esta ciudad y que se encuentran signados con los números 08 y 09 de la Manzana A (avenida Uceda Meza), propiedad que fue inscrita en la ficha 10564 de la Oficina Registral de Trujillo; que con fecha 16 de mayo del 2005 fue informada que sus bienes habían sido transferidos a nombre de la persona de Patricia Cecilia Peralta Póveda por la persona de Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, persona que para efectuar la transferencia presentó un poder falso (con firma falsa), elaborado en las oficinas de la Notaría del Dr. César Isaac Torres Gonzáles, Notario de la ciudad de Pacasmayo, por lo que procedieron a denunciar los hechos ante la Séptima Fiscalía del Ministerio Público; que no existe manifestación de voluntad por cuanto el acto jurídico fue celebrado con una Escritura Pública de Otorgamiento de Poder falsa; que existe fin ilícito, por cuanto los demandados han vendido un bien ajeno y logrado un beneficio económico.

Mediante escrito de folios sesenta y cuatro a doscientos noventa y cinco los demandados Patricia Cecilia Peralta Poveda y don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles contestan la demanda de acuerdo a los fundamentos de hecho y de derecho que exponen.

Por resolución número veintiuno, de fecha diez de abril del año dos mil doce, obrante de folios seiscientos cuarenta y ocho a seiscientos sesenta y cuatro, la señora Juez del Segundo Juzgado Especializado Civil Transitorio de Descarga, expide sentencia declarando

INFUNDADA la demanda interpuesta, la misma que es motivo de apelación por el apoderado de la demandante.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

La demandante doña Juan Susana Cedron Málaga por intermedio de su apoderado don José Germán Ampuero Marroquin interpone recurso de apelación contra la sentencia, argumentando:

- a) Que en su demanda planteó en forma clara y concreta la Nulidad del acto jurídico por las causales de falta de manifestación de voluntad y fin ilícito y que de lo actuado en el proceso en ningún momento se prueba que la demandante manifestó su voluntad para establecer una relación jurídica con la codemandada Patricia Peralta Bóveda, hecho corroborado con la prueba pericial grafotécnica y dactiloscópica realizada en la Instrucción N° 851-2006.
- b) Que, la codemandada Patricia Cecilia Peralta Poveda en su escrito de contestación de demanda y escrito de apelación de sentencia no solicita que el Juzgador declare que la compra – venta materia de litis tiene como objeto de protección el artículo 2014 del Código Civil y se le reconozca la calidad de Tercer Adquiriente, por lo que se ha emitido un pronunciamiento ultra petita.
- c) Que los requisitos para la aplicación del artículo 2014 del Código civil, son concurrentes, la omisión de cualquiera de ellos lo hace inaplicable, y que un requisito concurrente es “que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase” y que si bien aparece extendida la inscripción registral del poder que es la fuente que vincula a la codemandada en la relación jurídica, esta es fraudulenta, carece de contenido, nace de una voluntad jurídica ilícita penal, en el poder no existe manifestación de voluntad, por lo que es de aplicación el artículo 242 del Código Procesal Civil segundo párrafo, así como tampoco ha existido buena fe por parte de la codemandada.

FUNDAMENTOS DE LA SALA:

1.- A fin de resolver la venida en grado es necesario e indispensable precisar algunos conceptos previos respecto a lo que es materia de litis, en tal sentido, tenemos que:

Nuestro Código Civil, en su artículo 140° define al **acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas requiriendo para su validez; manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma**, siendo así, la falta de alguno de estos requisitos conduce a la nulidad el acto jurídico.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 219° incisos 1 y 4 del Código Civil, invocados por el demandante, **“El acto jurídico es nulo: 1) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente;.. 4) Cuando su fin sea ilícito;”**.

Al respecto, corresponde precisar que la manifestación de la voluntad constituye, un requisito de validez y ella misma es la conclusión del proceso formativo de lo que se denomina voluntad jurídica, que es el resultado de la voluntad interna y la voluntad exteriorizada, por ello su falta impide la formación del acto y origina la nulidad inexorable de este, es decir que responde a la intención del sujeto para lograr los efectos que quiere.

En lo atinente al fin ilícito, esto alude a que su fin no guarda conformidad con el ordenamiento legal.

2.- El Principio de la Fe Pública Registral, esta recogido el artículo 2014 del Código Civil, el mismo prescribe que, *“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 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.”

Este principio guarda relación con el principio de Legitimación, mediante el cual el contenido de los asientos registrales se presumen ciertos y válidos, por lo que en tal sentido, resulta lógico amparar a quienes adquieren un derecho y los inscriben en virtud a tales asientos registrales.

3.- En el caso concreto de autos y conforme es de verse del Certificado de Vigencia de Poder obrante de folios sesenta y seis a sesenta y siete, en el Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, con fecha **once de marzo del año dos mil cuatro**, se inscribió en la Partida N° 11027127 **el Poder otorgado por doña Juana Susana Cedrón Málaga a favor de Walter Alfonso Argomedo Gonzáles**, y del contenido del mismo se aprecia que el poder fue otorgado para vender las acciones y derechos que a la poderdante le corresponden íntegramente de los lotes de terreno N° 8 y N° 9 Manzana “A” de la Urbanización Miraflores, Avenida Uceda Meza, cuyas características y linderos se detallan en el mismo.

4.- Del Testimonio de Escritura Pública obrante de folios 19 a 20 y repetido a folios 68 a 69, se desprende que la codemandada, doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, **con fecha cuatro de mayo del dos mil cuatro**, mediante contrato de compra venta (minuta) celebrado con don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, quien actúa en representación de doña Juana Susana Cedrón Málaga **en mérito a la Escritura Pública de Poder inscrita en la Partida N° 11027127** (poder hecho referencia en el tercer considerando), adquiere la propiedad de los inmuebles consistentes en los lotes ocho y nueve de la Manzana “A”, Urbanización Miraflores, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; compra venta que fue elevada a Escritura Pública con fecha seis de mayo del dos mil cuatro, la misma que fue inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble en la Partida N° 03003514 tal como es de verse de la copia literal de dominio obrante de folios 17 a 18 y repetida de folios 70 a 71.

5.- De lo antes anotado se advierte que la codemandada, doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, adquirió los inmuebles hechos referencia en el Testimonio de Escritura Pública antes citado, **de la persona que en los Registros apareció legitimado para otorgarlo** es decir con facultades para celebrar el acto jurídico cuya nulidad se pretende en la presente demanda (don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, según el poder que obra inscrito en Registros Públicos); siendo así, la aludida codemandada se encuentra protegida por el Principio de Buena Fe Registral, esto, es teniendo en cuenta que la parte demandante no ha presentado medio probatorio idóneo alguno para acreditar que la codemandada conocía que el Poder inscrito en la Partida N° 11027127, era falso; siendo así, la declaración de nulidad del poder otorgado por **doña Juana Susana Cedrón Málaga a favor de Walter Alonso Argomedo Gonzáles**, no afectaría el acto jurídico celebrado por la ahora codemandada, siendo del caso resaltar que en vía judicial no se ha declarado la nulidad de dicho acto jurídico.

6.- Con respecto a lo alegado por el apelante, en cuanto a que la demandante tanto en su escrito de contestación de demanda como en su recurso de apelación, no solicita que el Juzgador declare que la compra – venta materia de litis tiene como objeto de protección del artículo 2014 del Código Civil y se le reconozca la calidad de Tercer Adquiriente, por lo que se ha emitido un pronunciamiento ultra petita, es del caso resaltar, que la codemandada doña Patricia Cecilia Peralta Poveda, en su escrito de contestación de demanda hace referencia a la validez del contrato de compra venta sustentándose entre otros, en el Principio de Buena Fe Registral, por lo que lo alegado por el apelante carece de asidero legal.

7.- Por otro lado, si bien es cierto que en la Instrucción Nro. 851-2006, se efectuó un dictamen pericial en el que se concluye que la firma atribuida a la ahora demandante, en el Poder

especial a favor del codemandado Walter Alfonso Argomedo Gonzáles, presentan características gráficas incompatibles con el del puño gráfico de su titular, tal como se desprende del punto 2 del sétimo considerando de la sentencia su fecha diecisiete de diciembre del año dos mil nueve, obrante de folios 425 a 442, también es cierto que, mediante sentencia de fecha veintinueve de marzo del año dos mil diez, obrante de folios 448 a 459, se absolvió a don José del Carmen Ramírez Gómez de la acusación fiscal por el delito contra la Fe Pública en su modalidad de Uso de Documento Público Falsificado en agravio de la ahora demandante y el Estado; persona esta, que para la celebración del contrato de compra venta cuya nulidad se solicita en el presente proceso, fue la que realizando su trabajo de corretaje de inmuebles, contacto a la codemandada, doña Patricia Cecilia Peralta Poveda con el codemandado Walter Alfonso Argomedo Gonzáles para la celebración del acto jurídico en mérito al Poder por Escritura Pública inscrito en los Registros Públicos; asimismo es del caso tener en cuenta que conforme es de verse de la formalización de la denuncia fiscal obrante de folios 340 a 346, en el cuarto considerando, el Ministerio Público determinó que *“de la investigación preliminar no ha arrojado elemento alguno que permita fundamentar (demostrativamente) una imputación de participación de la persona de Patricia Cecilia Peralta Póveda en los hechos materia de la presente formalización”*, de lo antes vertido se colige, que la codemandada, Patricia Cecilia Peralta Poveda no tenía conocimiento que el Poder otorgado a su codemandado don Walter Alfonso Argomedo Gonzáles era falso, hecho que se corrobora con su declaración de parte prestado en la Audiencia de Pruebas obrante de folios 319 a 322, en la que, al absolver la segunda pregunta del pliego de absolución de posiciones refirió que las tratativas para la compra de los dos lotes de terreno lo realizó con el señor José del Carmen Ramírez.

8.- Por otro lado, es del caso tener en cuenta que conforme es de verse del escrito postulatorio de demanda, las pretensiones demandadas son de Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Escritura Pública y Nulidad de Asiento Registral, sin embargo en la sentencia venida en grado de apelación solamente la A quo, ha obviado consignar que todas las pretensiones contenidas en la demanda, por lo que de conformidad con lo prescrito por el artículo 370 del Código Procesal Civil, debe integrarse la parte decisoria de la sentencia venida en grado de apelación.

Por los fundamentos expuestos, la Tercera Sala Especializada en lo Civil, de conformidad con las normas invocadas;

RESUELVE:

CONFIRMAR la sentencia apelada contenida en la resolución número Veintiuno, de fecha diez de abril del año dos mil doce, obrante de fojas seiscientos cuarenta y ocho a seiscientos sesenta y cuatro, que resuelve **DECLARAR: INFUNDADA** la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, Nulidad de Escritura Pública y de Asiento Registral, interpuesta por don José Germán Ampuero Marroquín en representación de doña Juana Susana Cedrón Málaga contra doña Patricia Cecilia Peralta Bóveda, con lo demás que contiene. *Juez Superior Ponente: Dr. Mariano Salazar Lizarraga.-*

S.S.

SALAZAR LIZARRAGA

ALCÁNTARA RAMÍREZ

LUNA BARDALES.

