

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

SUMILLA: *“El artículo 2014 del Código Civil consagra el principio de buena fe registral; sin embargo, la presunción de buena fe registral constituye una presunción iuris tantum, es decir, que admite prueba en contrario, y a un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del inmueble y en qué condición”.*

Lima, trece de agosto
de dos mil veinte.

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

I. VISTA: La causa número tres mil quinientos cinco – dos mil dieciocho; con sus acompañados; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; integrada por los señores Jueces Supremos Pariona Pastrana – Presidente, Toledo Toribio, Yaya Zumaeta, Bustamante Zegarra y Linares San Román; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Se trata del recurso de casación interpuesto por **María Isabel Paricoto Ccopa**, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas un mil seiscientos diecinueve del expediente principal, contra la sentencia de vista, contenida en la resolución número noventa, de fecha uno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas un mil quinientos cincuenta y cinco, emitida por la Sala Civil de la provincia de San Román-Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, que resolvió **confirmar en parte** la sentencia apelada, contenida en la resolución número sesenta y uno, de fecha catorce de octubre de dos mil trece, obrante a fojas un mil doscientos treinta *en el extremo* que declaró **infundada** la demanda sobre nulidad de los siguientes actos: **i)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad, que contiene la escritura pública, de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, dirigido contra

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, y la comunidad campesina de Muruhuanca, por adolecer de vicios resultantes de error, dolo, por ausencia de la manifestación de la voluntad del agente y por adolecer de simulación; y **ii)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad, de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, dirigido contra Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, y la comunidad campesina de Sutuca Urinsaya, por adolecer de vicios resultantes, del error, dolo, por ausencia de la manifestación de la voluntad de agente y por adolecer de simulación; y **revocar en parte**, la sentencia apelada que declaró **infundada** la demanda sobre nulidad absoluta de los siguientes actos jurídicos: **i)** contrato de compraventa de predio rústico celebrado entre Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto en su calidad de vendedores y Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa, en su calidad de compradores; **ii)** inscripción registral del rubro títulos de dominio C-1 y C-2 de la Ficha N° 9160, hecha ante Registros Públicos de la ciudad de Juliaca; **iii)** contrato de compra venta que contiene la escritura pública N° 5394, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, y del documento que lo contiene; y **iv)** cancelación de la traslación de dominio en la Ficha Registral N° 9160 continuada en la Partida Electrónica N° 05052349 de los Registros Públicos de Juliaca y, **reformándola**, declaró **fundada** la demanda *en el extremo* de la nulidad de los siguientes actos jurídicos: **i)** escrituras públicas de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad de fechas nueve y veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho; **ii)** contrato de compra venta contenido en la escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve; **iii)** escritura pública de fecha seis de febrero de dos mil ocho celebrado entre Jesús Alfredo Ruelas Laura y esposa Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa en su calidad de vendedores y Walter Renato Tapia Sila en su calidad de comprador; **iv)** inscripción registral del rubro títulos de dominio C-1 y C-2 de la

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

Ficha Registral N° 9160 (Partida Electrónica N° 050 52349), ante Registros Públicos de la ciudad de Juliaca; y, **v**) traslación de dominio de la Ficha Registral N° 9160 continuada en la Partida Electrónica N° 050 52349 de los Registros Públicos de Juliaca, hecha a favor del demandado Walter Renato Pinto Sila; y, ordenó declarar **nulos** los actos jurídicos de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad contenidos en las escrituras públicas de fechas nueve y veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, la compra venta contenida en la escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve y la compraventa contenida en la escritura pública del seis de febrero de dos mil ocho.

1.2. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN

1.2.1. Mediante auto calificadorio de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos veinticinco del cuaderno de casación, formado en esta Sala Suprema, se declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **María Isabel Paricoto Ccopa**, por las siguientes causales:

a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 2014 del Código Civil.

La recurrente alega que, en la sentencia de vista se ha inaplicado el artículo 2014 del Código Civil, porque debió considerarse que cuando el tercero 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 constan en los Registros Públicos; agrega, que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe la inexactitud del registro.

b) Procedencia excepcional, por infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política. Porque, sostiene la magistrada

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

ponente en la calificación del recurso, que se advierte que la recurrente en su escrito de casación ha expuesto argumentos vinculados a vicios en la motivación de la sentencia de vista; sin embargo, no lo ha denunciado de forma explícita, por lo que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil, incorporado por el artículo 2 de la Ley N° 29364, corresponde declarar la procedencia excepcional del recurso de casación, por infracción normativa del artículo 139 numeral 5 de la Constitución Política.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO: ANTECEDENTES

1.1. Previo al análisis y evaluación de las causales expuestas en el recurso de casación, resulta menester tener presente que mediante resolución número quince, obrante a fojas setecientos ochenta y cuatro, se declaró fundada la solicitud de acumulación de los procesos N°s 2009-036 y 2008-01 seguidos entre las mismas partes, sobre nulidad de actos jurídicos y cancelación de asientos registrales, debiendo realizarse un breve recuento de las principales actuaciones procesales en ambos procesos acumulados:

I. EXPEDIENTE 2008-001.

1.1. **DEMANDA:** Mediante escrito de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, obrante a fojas ciento seis, **Rufina Filomena Ccopa de Vilcapaza y Encarnación Ccopa de Ramos**, interponen demanda de nulidad de actos jurídicos, solicitando como **pretensiones principales: A.** La nulidad absoluta del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, sobre independización vía reconocimiento de derechos de propiedad otorgado por la comunidad campesina de Muruhuanca a favor de los esposos Valentín Paricoto Humpiri y Fortunata Ccopa Maque de Paricoto por adolecer de vicios resultantes de error, dolo, por ausencia de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

manifestación del agente y simulación. **B.** La nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, sobre independización vía reconocimiento de derechos de propiedad otorgado por la comunidad campesina de Sutuca Urinsaya a favor de los esposos Valentín Paricoto Humpiri y Fortunata Ccopa Maque de Paricoto por adolecer de vicios de error, dolo, por ausencia de manifestación del agente y simulación. **C.** La nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve sobre compraventa otorgado por los esposos Valentín Paricoto Humpiri y Fortunata Ccopa Maque de Paricoto a favor de Jesús Alfredo Ruelas Laura y esposa Natalia Rosa Paricoto Ccopa y los hermanos María Emérita, Sergio Leonardo e María Isabel Paricoto Ccopa, por las causales de simulación, objeto física y jurídicamente imposible y por contener fin ilícito; y como **pretensión accesorio**: La nulidad y cancelación de la inscripción registral de los asientos registrales C-1 y C-2 de la Ficha N° 9160 de los Registros Públicos de Juliaca.

- 1.2. **CONTESTACIÓN DE DEMANDA:** Los demandados **Valentín Paricoto Humpiri, Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, Sergio Leonardo y María Isabel Paricoto Ccopa**, con escrito de fecha once de marzo de dos mil ocho, obrante a fojas doscientos veintiséis, subsanado a fojas doscientos cincuenta y cinco, contestaron la demanda en sentido negativo, solicitando se declare infundada la misma oportunamente.
- 1.3. **DECLARACIÓN DE REBELDÍA:** Mediante resolución número nueve, de fecha dieciséis de julio de dos mil ocho, obrante a fojas trescientos treinta y seis, se declararon rebeldes a Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa y a las comunidades campesinas de Sutuca Urinsaya y Muruhuanca.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

II. EXPEDIENTE 2009-036.

- 1.4. DEMANDA:** Mediante escrito de fecha diez de Julio de dos mil nueve, obrante a fojas quinientos setenta y dos, y escrito de **ampliación de demanda**, de fecha veintiuno de julio de dos mil nueve, obrante a fojas seiscientos, subsanada a fojas seiscientos ocho, **Rufina Filomena Ccopa de Vilcapaza y Encarnación Ccopa de Ramos**, interponen demanda de nulidad de acto jurídico, solicitando como **pretensión principal:** La nulidad absoluta del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 5394, de fecha seis de febrero del dos mil ocho y del documento que lo contiene, sobre compraventa otorgada por Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa a favor de Walter Renato Pinto Sila, por las causales de simulación, objeto física y jurídicamente imposible y por contener fin ilícito; y como **pretensión accesorio:** La nulidad y cancelación de los asientos registrales de la Ficha N° 9160, continuada en la Partida Electrónica N° 05052349 de los Registros Públicos de Juliaca.
- 1.5. CONTESTACIONES DE DEMANDA:** Los demandados **María Isabel Paricoto Ccopa y Walter Renato Pinto Sila, representado por su apoderada Rusbi Yessica Cuadros Anco**, con escritos de fechas veintitrés de setiembre de dos mil nueve y cinco de octubre del mismo año, obrantes a fojas seiscientos cincuenta y cinco y seiscientos noventa y ocho, respectivamente, contestaron la demanda en sentido negativo, solicitando se declare infundada la misma oportunamente.
- 1.6. DECLARACIÓN DE REBELDÍA:** Mediante resolución número catorce, de fecha dos de diciembre de dos mil nueve, obrante a fojas setecientos ochenta y uno, se declararon rebeldes a Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Emérita Paricoto Ccopa.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

1.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Emitida por el Primer Juzgado Mixto, sede de Lampa, de la Corte Superior de Justicia de Puno, contenida en la resolución número sesenta y uno, de fecha catorce de octubre de dos mil trece, que declaró **infundada** la demanda interpuesta por Rufina Filomena Ccopa de Vilcapaza y Encarnación Ccopa de Ramos, sobre nulidad absoluta de los siguientes actos jurídicos: **i)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad, que contiene la escritura pública de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, expedido por la comunidad campesina de Muruhuanca a favor de Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto; y **ii)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, emitido por la comunidad campesina de Sutuca Urinsaya a favor de Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto; **iii)** escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, y del documento que lo contiene, de compraventa de predio rústico celebrado entre Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto en su calidad de vendedores y Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa, en su calidad de compradores; **iv)** escritura pública de compraventa N° 5394, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, y del documento que lo contiene, sobre contrato de compraventa celebrado entre Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa, como vendedores y Walter Renato Pinto Sila, como comprador; e, **infundadas** la demanda ampliatoria interpuesta por Rufina Filomena Ccopa de Vilcapaza y Encarnación Ccopa de Ramos, y las pretensiones accesorias de nulidad y cancelación de la inscripción registral en los asientos registrales C-1 y C-2 y la traslación de dominio de la Ficha Registral N° 9160 continuada en la Partida Electrónica N° 050 52349 de los Registros Públicos de Juliaca, sin costas ni costos.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

1.3. SENTENCIA DE VISTA: Emitida por la Sala Civil de la provincia de San Román-Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, contenida en la resolución número noventa, de fecha uno de junio de dos mil diecisiete, que resolvió **confirmar en parte** la sentencia apelada contenida en la resolución número sesenta y uno, de fecha catorce de octubre de dos mil trece, *en el extremo* que declaró **infundada** la demanda, sobre nulidad absoluta de los siguientes actos: **i)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad, que contiene la escritura pública de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho expedido por la comunidad campesina de Muruhuanca a favor de Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa de Paricoto, por adolecer de vicios resultantes del error, dolo, por ausencia de la manifestación del agente y por adolecer de simulación; y **ii)** escritura pública de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho emitido por la Comunidad Campesina de Sutuca Urinsaya a favor de Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, por adolecer de vicios resultantes del error, dolo, por ausencia de la manifestación del agente y por adolecer de simulación; y **revocar en parte**, la sentencia apelada *en el extremo* que declaró **infundada** la demanda de nulidad respecto de los siguientes actos jurídicos: **i)** contrato de compraventa de predio rústico, de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, celebrado entre Valentín Paricoto Humpiri y esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, en su calidad de vendedores y Jesús Alfredo Ruelas Laura, Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa, en su calidad de compradores; **ii)** inscripción registral del rubro títulos de dominio C-1 y C-2 de la Ficha N° 9160, hecha ante los Registros Públicos de la ciudad de Juliaca; **iii)** contrato de compraventa que contiene la escritura pública N° 5394, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, y del documento que lo contiene; y **iv)** cancelación de la traslación de dominio de la Ficha Registral N°9160 continuada en la Partida Electrónica N°05052349 de los Registros Públicos de Juliaca y, **reformándola**, la declaró **fundada en parte** la

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

demanda *en el extremo* de la nulidad de los siguientes actos jurídicos: **i)** escrituras públicas de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad de fechas nueve y veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, por la causal prevista en el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil; **ii)** contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve por las causales previstas en los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil; **iii)** escritura pública de fecha seis de febrero de dos mil ocho, celebrado entre Jesús Alfredo Ruelas Laura y esposa Natalia Rosa Paricoto Ccopa, María Emérita Paricoto Ccopa, Sergio Leonardo Paricoto Ccopa y María Isabel Paricoto Ccopa en su calidad de vendedores y Walter Renato Pinto Sila, en su calidad de comprador; **iv)** la inscripción registral del rubro títulos de dominio C-1 y C-2 de la Ficha Registral N° 9160 (Partida Electrónica N° 05052349), ante Registros Públicos de la ciudad de Juliaca; y **v)** traslación de dominio de la Ficha Registral N° 9160 continuada en la Partida Electrónica N° 05052349 de los Registros Públicos de Juliaca, hecha a favor del demandado Walter Renato Pinto Sila; y ordenó declarar **nulos** los actos jurídicos de independización vía reconocimiento de derecho de propiedad contenidos en las escrituras públicas de fechas nueve y veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, la compra venta contenida en la escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y nueve y la compraventa contenida en la escritura pública del seis de febrero de dos mil ocho.

SEGUNDO: ANOTACIONES PREVIAS SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN

2.1. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del Derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito y aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

2.2. En ese entendido la labor casatoria es una función de cognición especial, sobre vicios en la resolución por infracciones normativas que inciden en la decisión judicial, ejerciendo como vigilantes el control de derecho, velando por su cumplimiento “*y por su correcta aplicación a los casos litigiosos, a través de un poder independiente que cumple la función jurisdiccional*”¹, revisando si los casos particulares que acceden a casación se resuelven de acuerdo a la normatividad jurídica, correspondiendo a los Jueces de Casación cuestionar que los Jueces encargados de impartir justicia en el asunto concreto respeten el derecho objetivo en la solución de los conflictos.

2.3. Así también, habiéndose acogido entre los fines de la casación la función nomofiláctica, esta no abre la posibilidad de acceder a una tercera instancia ni se orienta a verificar un reexamen del conflicto ni la obtención de un tercer pronunciamiento por otro Tribunal sobre el mismo petitorio y proceso, siendo más bien un recurso singular que permite acceder a una Corte de Casación para el cumplimiento de determinados fines, como la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

2.4. Ahora bien, por causal de casación, se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso², debiendo sustentarse en aquellas anticipadamente señaladas en la ley; pudiendo, por ende, interponerse por apartamiento inmotivado del precedente judicial, por infracción de la Ley o por quebrantamiento de la forma. Se consideran motivos de casación por infracción de la ley, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso, así como la falta de congruencia de lo decidido con las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia. Los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a infracciones en el proceso, por lo que en tal sentido si bien todas

¹ HITTERS, Juan Carlos. Técnicas de los Recursos Extraordinarios y de la Casación. Librería Editora Platense, Segunda Edición, La Plata, página 166.

² MONROY CABRA, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

las causales suponen una violación de la ley, también lo es que estas pueden darse en la forma o en el fondo.

2.5. En ese sentido, atendiendo a que se han denunciado infracciones a normas procesales y materiales se emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre la causal inicialmente denunciada (procesal), pues resulta evidente que de estimarse la misma, carecería de objeto pronunciarse sobre la causal material, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales, caso contrario, de no ser estimada dicha causal, recién correspondería emitir pronunciamiento sobre infracción normativa material.

PRONUNCIAMIENTO CON RELACIÓN A LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE NATURALEZA PROCESAL

TERCERO: DE LA INFRACCIÓN NORMATIVA AL INCISO 5 DEL ARTÍCULO 139 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

3.1 En cuanto a **la motivación de las resoluciones judiciales**, Roger Zavaleta Rodríguez en su libro “La Motivación de las Resoluciones Judiciales como Argumentación Jurídica”³, precisa que: *“Para fundamentar la decisión es indispensable que la conclusión contenida en el fallo responda a una inferencia formalmente correcta (justificación interna). Su observancia, sin embargo, no se limita a extraer la conclusión de las premisas predispuestas, pues también comprende una metodología racional en la fijación de aquellas (justificación externa). En lo posible las premisas deben ser materialmente verdaderas o válidas, según el caso, a fin de garantizar la solidez de la conclusión. En caso contrario esta no podría ser más fuerte que las premisas. Una decisión judicial está motivada si, y solo si, es racional. A su vez, una decisión es racional si, y solo si, está justificada interna y externamente. Mientras la justificación interna*

³ Roger E. Zavaleta Rodríguez, “La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica”, Editora y Librería Jurídica Grijley EIRL 2014, pág. 207-208.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

expresa una condición de racionalidad formal, la justificación externa garantiza racionalidad sustancial de las decisiones judiciales. (...)”.

3.2. En relación con este asunto (sobre motivación de las resoluciones judiciales), el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 1480-2006-AA/TC, ha puntualizado que: *“el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.*

En tal sentido, (...) el análisis de si en una determinada resolución judicial se ha violado o no el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis. Esto, porque en este tipo de procesos al juez constitucional no le incumbe el mérito de la causa, sino el análisis externo de la resolución, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos”.

3.3. Así, se entiende que el deber de motivación de las resoluciones judiciales, que es regulado por el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deben expresar el análisis que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de administrar justicia se haga con

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

sujeción a la Constitución y a la Ley; en tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión, que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados, pero además deberá existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto, de tal modo que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50⁴ inciso 6, 122⁵ incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12⁶ del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, dicho deber implica que los juzgadores señalan en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a las que esta les ha llevado, así como, los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía normativa y de congruencia; además, aquello debe concordarse con lo establecido en el artículo 22⁷ del Texto Único

⁴ **Artículo 50. Son deberes de los Jueces en el proceso:**

6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

⁵ **Artículo 122 del Código Procesal Civil.** Las resoluciones contienen:

3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;

4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente

⁶ **Artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.**

Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.

⁷**Artículo 22. Carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.** Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso de que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula acerca del carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial.

3.4. En cuanto a la infracción normativa procesal, que ha sido admitida por procedencia excepcional; en principio, tenemos que, del contenido del recurso de casación de fojas mil seiscientos diecinueve, la recurrente **María Isabel Paricoto Ccopa**, en ningún momento ha expuesto argumentos vinculados a vicios de motivación y, de otro lado, se observa que en la sentencia de vista, el Colegiado Superior al momento de emitir su decisión, en una extensa sentencia de cincuenta y cuatro folios, se ha pronunciado sobre todos y cada uno de los agravios del recurso de apelación, precisados en el acápite 2.1 del título sobre Antecedentes; para luego hacer un análisis de las pretensiones de cada una de las demandas acumuladas y las contestaciones realizadas por algunos de los demandados y, concluir con un análisis de las cuestiones controvertidas referidas al error, el dolo y las causales de nulidad del acto jurídico de falta de manifestación de la voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y simulación absoluta, así como, la cancelación de asientos registrales; utilizando para tal fin, jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República, el Quinto Pleno Casatorio Civil, la exposición de motivos oficial del Código Civil, y doctrina nacional e internacional, para cada uno de los expedientes acumulados.

3.5. De otro lado, valorando los medios probatorios en forma conjunta y razonada, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, la Sala Superior concluye que si bien es cierto que Valentín Paricoto Ccopa adquirió el fundo rústico *sublitis* de José Gonzáles Zúñiga, mediante escritura pública de fecha nueve de setiembre de mil novecientos sesenta, conforme al documento que obra de fojas ciento sesenta y cinco a ciento sesenta y ocho; también es cierto, que mediante escritura pública de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos

Los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República pueden excepcionalmente apartarse en sus resoluciones jurisdiccionales, de su propio criterio jurisprudencial, motivando debidamente su resolución, lo que debe hacer conocer mediante nuevas publicaciones, también en el Diario Oficial "El Peruano", en cuyo caso debe hacer mención expresa del precedente que deja de ser obligatorio por el nuevo y de los fundamentos que invocan.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

sesenta y uno, conforme al documento que obra de fojas quince a veintiuno, lo transfirieron a favor de María Maque Valero de Ccopa y Evaristo Ccopa Quispe, padres de las demandantes, y pese haber negado la transferencia, ha quedado desvirtuada con el dictamen pericial grafotécnico, de fecha veintiuno de agosto de dos mil uno, que obra de fojas setenta y uno a noventa y ocho; en consecuencia, los actos jurídicos celebrados con las comunidades campesinas de Sutuca Urinsaya y Muruhuanca, contenidos en las escrituras públicas de fechas nueve y veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, sobre independización en vía de reconocimiento de derecho de propiedad, así como los contratos de compraventa otorgados Valentín Paricoto Ccopa y su esposa Fortunata Ccopa Maque de Paricoto, a favor de sus hijos demandados y de estos a favor de Walter Renato Pinto Sila, contenidos en las escrituras públicas de fechas primero de junio de mil novecientos noventa y nueve y seis de febrero de dos mil ocho, respectivamente, son nulas por haber incurrido en las causales previstas en los incisos 3, 4 y 5 del artículo 219 del Código Civil y, en cuanto a las pretensiones accesorias, como siguen la suerte del principal, conforme al artículo 87 del Código Procesal Civil, también resultan fundadas y dispone la cancelación de los asientos registrales de la Ficha N° 9160, continuada en la Partida Electrónica N° 05052349.

3.6. Siendo esto así, se desprende que los argumentos expuestos en la sentencia de vista, surgieron como consecuencia de las alegaciones expuestas por las partes, y de los medios probatorios que estos aportaron al proceso; por tanto, sin perjuicio de que el criterio adoptado por la Sala Superior sea correcto o no, se concluye que la sentencia recurrida contiene la suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada; en tal sentido, no se vulnera el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, ya que, en la sentencia de vista se ha cumplido con expresar las razones en las cuales basa su decisión, para establecer la nulidad de los actos jurídicos precisados anteriormente; motivo por el cual resulta **infundada** la infracción normativa a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA INFRACCIÓN NORMATIVA DE
ORDEN MATERIAL**

**CUARTO: INFRACCIÓN NORMATIVA POR INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO
2014 DEL CÓDIGO CIVIL**

4.1. En cuanto a la presente causal, se tiene que empezar señalando que *inaplicar una norma jurídica consiste en prescindir de la misma para resolver un caso en el que tenía vocación de ser aplicada; esto es, se resuelve el caso concreto sin ajustarse a lo dispuesto en ella*⁸. Armónicamente la doctrina ha sostenido que: *“La inaplicación de normas de derecho material o doctrina jurisprudencial (...) constituye el desconocimiento de la norma de derecho material en su existencia, validez o significado”*⁹.

Asimismo, el Tribunal Constitucional nacional ha señalado sobre el particular en la sentencia recaída en el Expediente N° 00025-2010-PI/TC del diecinueve de diciembre de dos mil once, que: *“Con la expresión ‘inaplicación’ habitualmente se hace referencia a la acción de un operador jurídico consistente en ‘no aplicar’ una norma jurídica a un supuesto determinado. La base de este efecto negativo en el proceso de determinación de la norma aplicable puede obedecer a diversas circunstancias, no siempre semejantes. Puede ser corolario de un problema de desuetudo -cuando este es tolerado en un ordenamiento jurídico en particular, que no es el caso peruano-; obedecer a una vacatio legis; constituir el efecto de la aplicación de ciertos criterios de solución de antinomias normativas (...) o, entre otras variables, ser el resultado o efecto de una declaración de invalidez previa, esto es, de una constatación de ilegalidad/inconstitucionalidad, en caso se advierta la no conformidad de la norma controlada con otra de rango superior, o la afectación del principio de competencia como criterio de articulación de las fuentes en un sistema normativo”*.

⁸Dómenech G. “La Inaplicación Administrativa de Reglamentos Ilegales y Leyes Inconstitucionales” - 2001, p. 61

⁹CALDERON, Carlos y ALFARO, Rosario. Op. Cit. Pág. 113.

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

4.2. Estando a lo anotado, es necesario señalar lo que contiene el artículo 2014 del Código Civil, norma materia de la presente causal, vigente al momento de interponerse la demanda, es decir, antes de la modificación establecida en la Ley N° 30313:

Artículo 2014. 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 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”.

4.3. La parte recurrente, en su recurso de casación, alega que la Sala Superior ha inaplicado el artículo 2014 del Código Civil, porque Walter Renato Pinto Sila es un tercero de buena fe, que adquirió el derecho de propiedad de las personas que en el registro aparecen con facultades para otorgarlo, y de los antecedentes registrales, no estaba inscrita alguna medida cautelar de anotación de demanda, que demuestre la inexactitud del registro, y tampoco existe prueba alguna que destruya la presunción de buena fe del indicado codemandado; en consecuencia Walter Renato Pinto Sila mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no constan en los Registros Públicos.

4.4. En principio, debe tenerse presente que el codemandado Walter Renato Pinto Sila, no ha interpuesto recurso de casación, en consecuencia, ha consentido la sentencia de vista expedida en autos; de otro lado, no es verdad que los Jueces Superiores hayan inaplicado el artículo 2014 del Código Civil, sino por el contrario, dicho dispositivo legal ha sido expresamente aplicado y ampliamente desarrollado en la sentencia de vista; así, tenemos que:

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

A. Acápites 13.5, páginas veintidós y veintitrés, “(...) no podrían ser amparados por la fe registral que regula el artículo 2014 del Código Civil; puesto que la presunción de la buena fe registral constituye una presunción *iuris tantum*, en ese sentido, la buena fe subsistirá mientras las circunstancias que rodean la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que los adquirentes obraron de buena fe, desconociendo la inexactitud de los datos que aparecían en el registro; lo que no se ha presentado en el caso de autos, como se tiene expuesto precedentemente”.

B. Acápites 13.6, página veintitrés con el título de Doctrina Jurisprudencial. “Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que: ‘(...) el Principio de Fe Pública Registral que en esencia constituye la razón misma de ser de los Registros Públicos protege a los terceros adquirentes (...)’. **(Casación N° 3098 - 2011 -Lima).**”.

“Que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo (...). **(Casación N° 3667-2010 -La Libertad).**”.

C. Acápites 27.3, página cuarenta y dos, “(...) el demandado: Walter Renato Pinto Sila, en la contestación de la demanda (...), básicamente ha sostenido que, el predio, lo adquirió de quienes aparecen como dueños en los Registros Públicos, a título oneroso y de buena fe, invocando el artículo 2014 del Código Civil, que prescribe (...)”.

D. Acápites 27.4, páginas cuarenta y dos, “A propósito, cabe tener presente lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia de la República, en la **Casación N° 3098-2011/Lima**, que estableció: (...)”.

E. Acápites 27.5, página cuarenta y cuatro, “(...) la Corte Suprema considera que la buena fe registral queda desvirtuada no solo al conocerse la

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

inexactitud del registro, sino también cuando los adquirientes están en condición razonable de no desconocerla. Y esto ocurre cuando el inmueble se encuentra en posesión de terceros con título de propietarios (...).

F. Acápites 27.6, página cuarenta y cuatro, “(...) la parte demandante (...) ha venido sosteniendo de manera uniforme, que son ellas, junto a sus hermanos, quienes poseen el predio; hecho que no fue desvirtuado por la parte demandada en ambos procesos, con prueba idónea y pertinente; incluso tal aseveración (...) ha sido corroborada, con la **Inspección Judicial sobre el predio (...)**”.

G. Acápites 27.7, página cuarenta y cuatro, “(...) el demandado: Walter Renato Pinto Sila conocía la inexactitud del registro (...) o cuando menos estaba en condición razonable de no desconocerla; puesto que, con un mínimo de diligencia tal comprador hubiere podido constatar que el predio que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto, queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe del adquiriente (...)

H. Acápites 27.8, página cuarenta y cuatro, “(...) debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil (...)

I. Acápites 27.9, página cuarenta y cinco, “(...) que el comprador demandado: Walter Renato Pinto Sila, se encontraba y estaba en la condición razonable de actuar con la diligencia ordinaria mínima exigible a todo adquiriente de un bien, de verificar las condiciones físicas del mismo, esto es las características y el estado físico del inmueble, y con ello constatar que el predio que pretendía adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

propietarios, se concluye que el mismo conocía que sus vendedores no eran propietarios del predio, o al menos se encontraban en la posibilidad real de conocerlo”.

4.5. Ahora bien, si lo que realmente pretendía la parte recurrente en el recurso de casación, no estaba referido a la infracción normativa por inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, sino, por su aplicación, con una interpretación errónea, también queda desvirtuada porque la Sala Superior se ha esmerado, como aparece del considerando anterior, en establecer que el codemandado Walter Renato Pinto Sila, -que constituye el último adquirente del predio rústico después de interpuesta la demanda de nulidad de acto jurídico y antes de inscribirse la medida cautelar de anotación de demanda en la Partida Electrónica de Registros Públicos- no actuó con buena fe, porque a un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del inmueble y en qué condición; a lo que se agrega, que la presunción de buena fe registral, constituye una presunción *iuris tantum*, es decir, que admite prueba en contrario, como ha ocurrido en el caso de autos.

4.6. En resumen, habiéndose aplicado expresamente el artículo 2014 del Código Civil y haberse interpretado en forma correcta el principio de fe pública registral, la infracción normativa de orden también debe declararse **infundada**.

III. DECISIÓN

Por tales consideraciones; y en atención a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **María Isabel Paricoto Ccopa**, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas un mil seiscientos diecinueve del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número noventa, de fecha uno de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas un mil quinientos cincuenta y cinco, emitida por la Sala Civil de la provincia de San Román-Juliaca de la Corte Superior de Justicia de

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3505– 2018
PUNO

Puno; en los seguidos por Rufina Ccopa de Vilcapaza y otra contra María Isabel Paricoto Ccopa y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano*, conforme a ley; y *los devolvieron*.- **Juez Supremo Ponente: Bustamante Zegarra.**

S.S.

PARIONA PASTRANA

TOLEDO TORIBIO

YAYA ZUMAETA

BUSTAMANTE ZEGARRA

LINARES SAN ROMÁN

Rbz/Cmp