

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA**

Lima, veintiséis de marzo

del dos mil nueve.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:**

VISTOS; con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Mendoza Ramírez, Acevedo Mena, Ferreira Vildozola, Vinatea Medina y Salas Villalobos; se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil cuarenta por doña María Victoria Zapana de Cano contra la sentencia de vista de fojas mil veintinueve su fecha diez de julio del dos mil ocho, expedida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante con sede en Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, confirmando la sentencia apelada de fojas setecientos noventa y cinco de fecha once de abril del dos mil siete declara infundada la demanda de nulidad de la escritura pública de compra venta del veintitrés de setiembre de mil novecientos noventa y dos otorgado por Leny Gladys Pastora Valencia Monroy a favor de Miguel Enrique del Carpio Harter, con lo demás que contiene.

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

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho obrante a fojas treinta y cuatro del cuaderno de casación ha declarado procedente el recurso por la causal contenida en el inciso 2 del artículo 386 del

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA

Código Procesal Civil, referida a la inaplicación de una norma de derecho material.

3.- CONSIDERANDO:

Primero: Que, desarrollando su recurso la impugnante acusa la inaplicación de los artículos 923, 2014 del Código Civil y 70 de la Constitución, arguyendo que las sentencias de mérito no han merituado el hecho de que la recurrente es propietaria del cincuenta por ciento del inmueble sub litis, conforme fue dispuesto en el expediente acompañado sobre separación de patrimonios, como tampoco tuvieron en cuenta que, en autos no se configuran los supuestos del tercero registral, porque el demandado Del Carpio Harter ha aceptado que el citado predio colinda por el extremo sur con el fundo de propiedad de su padre, corroborándose ello con la diligencia de inspección judicial y la declaración de varios testigos. Por lo tanto, resulta claro que al haber tenido conocimiento oportuno que la propiedad del bien era de la actora y su cónyuge queda desvirtuado el principio de buena fe registral, porque dicho emplazado no actuó con buena fe al momento de su adquisición, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad, en su conducta. Agrega que tampoco advirtieron que el derecho de propiedad de la impugnante es inviolable conforme a lo dispuesto en la norma constitucional, por lo que no puede privársele de aquel.

Segundo: Que, en principio debe señalarse que la causal denunciada se entiende configurada cuando a pesar de su pertinencia e idoneidad con relación a la base fáctica establecida en un proceso, el Juzgado decide no aplicarla, encontrándose el recurrente obligado a demostrar además de la

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA

pertinencia aludida, de qué manera dicha norma modificaría el sentido de lo resuelto; aquí es necesario puntualizar que, en tal análisis, este Supremo Colegiado sólo se limita a verificar la pertinencia de la norma al supuesto de hecho que ya ha sido establecido por los órganos jurisdiccionales, en base a la apreciación razonada que tienen respecto de la prueba actuada.

Tercero: Que, uno de los pilares del derecho registral es la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos; es así que el artículo 2014 del Código Civil, que regula el principio de Buena Fe Pública Registral, establece claramente 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; dispositivo que concluye señalando que “***La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro***”; principio este que se encuentra recogido también en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cuarto: Que, del principio registral aludido en el considerando anterior se puede inferir: **i)** que sea cual fuere la causa que ha dado lugar a la ineficacia del título del transferente: esto es, que adolezca de ***nulidad*** por cualesquiera de las causales establecidas en la ley; o anulabilidad; o sea resuelto o rescindido; ello no debe afectar el título del tercero adquiriente registral, quien conservará su derecho inscrito al haber procedido con buena fe de acuerdo a la información que aparecía en los Registros Públicos; y, **ii)** que la presunción de buena fe del tercero adquiriente sólo puede ser quebrada acreditando el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA

interesado que el referido tercero, pese a lo que informaba el Registro, conocía por otros medios, que dicha información era inexacta y perjudicaba un futuro acto jurídico.

Quinto: Que, en tal sentido, apreciando la fractura del principio registral mencionado, tanto el A quo como el Ad quem han señalado que aún cuando la adquisición realizada por Leny Gladys Pastora Valencia Monroy haya sido declarada nula, ello no afecta de invalidez la adquisición efectuada por el comprador y co demandado Miguel Enrique Del Carpio Harter porque se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral al no haberse probado en el proceso, que haya tenido conocimiento de la inexactitud del registro, en donde además no existe anotación inscrita que limite la transferencia a su favor, máxime si la transferencia fue a título oneroso y otorgada por quien aparecía en registros como propietario del predio; concluyendo ambas instancias que éste último actuó de buena fe, amparado en los datos que otorga el registro; agregándose además en el numeral 5.2 del considerando quinto de la recurrida, que en cuanto a la inspección judicial efectuada en autos, el hecho de que el padre del citado propietario registral resulte ser su colindante, resulta insuficiente para desvirtuar la presunción de buena fe contemplada en la norma acotada, al igual que tampoco resultaba determinante para enervar tal presunción, la afirmación de los vecinos en el sentido de que todos se conocen en dicha localidad.

Sexto: Que, estando a las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, conviene precisar que lo denunciado respecto del artículo 2014 del Código Civil no resulta atendible, pues, bien por el contrario, según se advierte de la sentencia impugnada, dicha norma abona a favor del co demandado,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA

resultando necesario aclarar que no es materia del recurso de casación la revisión del criterio valorativo de los juzgadores respecto de los medios probatorios actuados en el proceso, dado los fines expresamente asignados al recurso por el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Sétimo: Que, en cuanto a la causal de inaplicación de los artículos 923 del Código Civil que define a la propiedad y 70 de la Constitución que regula la inviolabilidad del derecho de propiedad, cabe anotar que, estando a la determinación fáctica por las instancias respecto de que el derecho del comprador Miguel Enrique del Carpio Harter se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral, conforme a las consideraciones señaladas en el considerando quinto de la presente sentencia, corresponde acotar que la recurrente no ha explicado de qué manera de aplicarse las normas mencionadas se alteraría el sentido de lo resuelto por los Jueces de Mérito, no existiendo en este extremo nexo de causalidad entre los agravios denunciados y la base fáctica del proceso; razones por las cuales este extremo también resulta infundado.

Octavo: Que, debe exonerarse a la recurrente de las costas y costos y de la multa del recurso por gozar de auxilio judicial de conformidad con el artículo 413 del Código Procesal Civil, y en aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional número 1223-2003-AA/TC de fecha veinticuatro de junio del dos mil tres.

Por tales consideraciones, resulta de aplicación el artículo 397 del Código Procesal Civil.

4.- DECISIÓN:

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3160-2008
AREQUIPA

Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil cuarenta por doña María Victoria Zapana de Cano contra la sentencia de vista de fojas mil veintinueve su fecha diez de julio del dos mil ocho; **EXONERARON** a la recurrente del pago de la multa así como de las costas y costos del recurso por gozar de auxilio judicial; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; en los seguidos contra don Miguel Enrique Del Carpio Harter y otros sobre Nulidad de Escritura Pública y otros; **Señor Vocal Ponente: MENDOZA RAMÍREZ**; y los devolvieron.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ACEVEDO MENA

FERREIRA VILDOZOLA

VINATEA MEDINA

SALAS VILLALOBOS

jrs