CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE PALACIO DE JUSTICIA
Secretario De Sala - Suprema:FAJARDO JULCA Jacinto Manuel FAU 20159981216 soft
Fecha: 12/11/2018 10:56:20,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA,FIRMA DIGITAL - CERTIFICACIÓN DEL CONTENIDO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚ
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN № 3487 – 2016
LIMA
Declaración Judicial

Principio de la Buena fe.- Los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, deben cumplirse de forma concurrente para que se pueda configurar la buena fe.

Lima, diecisiete de agosto de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Visto en audiencia pública, con los acompañados, después de revisar el recurso de casación con registro № 3487 – 2016 - Lima, sobre proceso de declaración judicial; oído el informe oral; emitida la votación de los Jueces de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

I) ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por el demandante **Wualdo Zapata Rodríguez**, representado por Walter Zapata Rodríguez, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

1. Interposición de la Demanda.- Que, Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez, a través de su escrito que presentó el 21 de diciembre de 2006 (fojas 82), interpuso demanda contra Juan Einar Girao Rojas; la sucesión Leonardo Fong Tenaud, representada por Justina Kazuyo Doy Riquelme viuda de Fong, e integrada por Diana Doris Fong Doy de Hueda, Isabel Rosario Fong Doy, Leonardo Arturo Fong Doy, Walter Oscar Fong Doy, Juan Manuel Fong Kagohara, Javier Rolando Fong Kagohara, así como también contra Karen Gianinna Fong Quintana, Eric Fabián Fong Quintana y Giomar Antonio Fong Quintana, para que:

1.1. Pretensión principal.- Se declare judicialmente su calidad de comprador de buena fe respecto del inmueble ubicado en la calle Julio Verne № 165 (calle F, manzana G, lotes 4 y 5) de la urbanización Higuereta, Santiago de Surco; inscrita en la ficha № 363380 (hoy partida № 44757044) del Registro de Predios de Lima.

1.2. Pretensión accesoria.- Solicita se disponga la inscripción en el Registro de Predios su derecho como propietario del inmueble *sub litis*, en la ficha registral № 363380. Para cuyo efecto expone los siguientes fundamentos facticos:

a) Alega que, tuvo conocimiento de la venta del inmueble *sub litis* mediante un aviso publicado en un diario de circulación nacional; luego, se constituyó a indagar sobre la oferta del predio con la persona autorizada, el demandado, le brindó toda la información requerida; además, tomó las precauciones de confirmar la titularidad del emplazado como propietario del inmueble *sub judice*.

b) Señala que, para concretizar el acuerdo de venta, se procedió a firmar un *compromiso de celebrar contrato de compraventa y arras*, el 26 de noviembre de 1997, en el que se estableció el valor total y real del inmueble en US$110,000.00 (ciento diez mil dólares americanos) y su pago de la forma siguiente: como arras y parte del pago al momento de suscribirse el compromiso de venta dio US$5,000.00 (cinco mil dólares americanos); a la firma de la minuta de compraventa, el 05 de diciembre de 1997, pagó US$67,000.00 (sesenta y siete mil dólares americanos); el 30 de diciembre de 1997, entregó US$20.000.00 (veinte mil dólares americanos); y, el saldo faltante la semana posterior. En consecuencia, canceló el total del precio del inmueble que adquirió, y desde noviembre de 1997 se encuentra en posesión del inmueble *sub litis*.

c) Indica que, la minuta de compraventa ingresó, el 30 de diciembre de 1997, a la Notaría Schiaffino; se dejó constancia que el comprador fue -su hermano- Wualdo Zapata Rodríguez, quien intervino en el contrato

representado por Piero Giovanni Mario Sabroso Gómez. Se fijó fecha para la firma de la escritura pública, oportunidad en que se presentó y la suscribió el vendedor Juan Einar Girao Rojas; pero no pudo apersonarse el representante del comprador, quien se constituyó posteriormente; sin embargo, la Notaría se negó a tomar la firma para formalizar la escritura pública e inscribir el acto jurídico, porque existía una investigación policial, debido a que el demandado, Juan Einar Girao Rojas, habría cometido, supuestamente, un ilícito penal al adquirir la propiedad; por lo que, en la Notaria se negaron a seguir el trámite, sin tener en cuenta la buena fe del adquirente y además por cuanto es agraviado, tal como lo estableció el 17° Juzgado Penal Especializado en Delitos Tributarios y Aduaneros, en la sentencia expedida en el expediente № 280-99, que fue confirmada por la Sala de Apelaciones, que dejó a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley, pues es un adquiriente de buena fe.

d) Precisa que, por su pedido la Notaría realizó un bloqueo, hasta que se inscriba la compraventa a favor de Wualdo Zapata Rodríguez, lo cual es un reconocimiento a su derecho de propiedad respecto del inmueble *sub litis*, el mismo que ha quedado desamparado, lo que le obliga a interponer la presente demanda a fin que se reconozca su legítimo derecho de comprador de buena fe, en aplicación del artículo 2014 del Código Civil.

2. <u>Contestación</u>.- Que, los demandados Justina Kazuyo Doy Riquelme viuda de Fong, Isabel Rosario Fong Doy, Leonardo Arturo Fong Doy y Walter Oscar Fong Doy, el 22 de febrero de 2007, **contestaron** la demanda (fojas 184), en la que:

a) Aducen que, mediante contratos otorgados por el Ministerio de Vivienda y Construcción, de 19 de setiembre y 6 de diciembre de 1978, Leonardo Fong Tenaud, esposo y padre de la codemandada y los codemandados, adquirió conjuntamente con su conviviente María del Carmen Quintana Pagano, el inmueble materia de controversia.

b) Relatan que, Leonardo Fong Tenaud falleció el 10 de agosto de 1984. Sin embargo, el 10 de setiembre de 1997, María del Carmen Quintana Pagano y una persona que suplantó a Leonardo Fong Tenaud (quien falleció hace más de 13 años), transfirieron el referido inmueble a favor de Juan Einar Girao Rojas, quien, a su vez, a los 2 meses, lo transfirió a Piero Giovanni Mario Sabroso Gómez (representante del demandante), mediante contratos de 26 de noviembre y 5 de diciembre de 1997.

c) Expresan que, sobre el mencionado inmueble Juan Einar Girao Rojas constituyó 2 gravámenes –hipotecas-, el 25 de setiembre de 1997.

d) Manifiestan que, el codemandado, Juan Einar Girao Rojas, adquirió el inmueble por el precio de US$30,000.00; lo transfirió al demandante por US$110,000.00; es así que, en el ínterin del trámite notarial y registral, los codemandados tomaron conocimiento extraoficial de la venta, se apersonaron a la Notaría con la partida de defunción de Leonardo Fong Tenaud, quien falleció antes de la celebración de la compraventa. Acotan que, denunciaron tales hecho, lo cual originó que la Notaría se abstenga de continuar el trámite.

3. <u>Contestación</u>.- Que, la demandada **Karen Gianinna Fong Quintana**, el 28 de agosto de 2007, **contestó** la demanda (fojas 315), en la que:

a) Arguye que, no le corresponde comentar si hubo buena o mala fe del comprador en la venta ilegal que hizo Juan Einar Girao Rojas al demandante Wualdo Zapata Rodríguez, porque no fue parte del contrato, que solo puede surtir efectos entre sus celebrantes.

b) Precisa que, la mencionada compraventa de cosa ajena no puede producir efecto alguno con relación al verdadero propietario del inmueble.

c) Indica que, el demandante debe exigir la devolución de su dinero al vendedor del inmueble *sub litis* de propiedad de la sucesión de Leonardo Fong Tenaud, y no buscar obligarlos a aceptar un hecho delictuoso.

d) Precisa que, demandaron la nulidad de acto jurídico respecto a los mencionados contratos, que el demandante participó en el proceso en el que se declaró fundada la demanda.

4. <u>Contestación</u>.- Que, la litisconsorte necesaria pasiva **María del Carmen Quintana Pagano**, el 22 de julio de 2008, **contestó** la demanda (fojas 466), en la que:

a) Aduce que, su codemandado, condenado y prófugo, Juan Einar Girao Rojas, en 1997 la estafó, pues con ardid y engaño logró sorprenderla y apropiarse del inmueble *sub litis*, por eso incluso fue involucrada en hechos delictuosos.

b) Expresa que, el demandante solicitó que se le emplace como litisconsorte en el presente proceso que inició en contra los herederos de la sucesión de Leonardo Fong Tenaud, de la misma que no es integrante; con lo cual intenta incluirla en un juicio que carece de propósito por cuanto ya existe cosa juzgada en el sentido que la supuesta adquisición de buena fe por parte del demandante es inexistente, conforme al proceso № 185-2006.

c) Acota que, en el referido proceso de Nulidad de Acto Jurídico (№ 185-2006) se declaró nulo el acto jurídico de compraventa celebrado entre Leonardo Fong Tenaud y su persona, como vendedores, con el codemandado Juan Einar Girao Rojas, como comprador, por ende, el inmueble ha revertido a sus originales propietarios.

5. <u>Saneamiento Procesal</u>.- Que, mediante resolución № 21, de 30 de julio de 2008 (fojas 468), se declaró: **a)** Rebeldes a los demandados Juan Einar Girao Rojas, Diana Doris Fong Doy de Hueda, Juan Manuel Fong Kagohara, Javier Rolando Fong Kagohara, Erick Fabián Fong Quintana y Giomar Antonio Fong Quintana. Y, **b)** Saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.

6. <u>Puntos Controvertidos</u>.- Por resolución № 27, del 8 de abril de 2009 (fojas 578), se fijó como puntos controvertidos**: a)** Determinar si la compraventa del inmueble *sub litis*, realizada entre el demandante Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Piero Giovanni Mario Sabroso Gómez, y Juan Einar Girao Rojas, ha sido realizada de buena fe. Y, **b)** De ser afirmativo el punto antes fijado, determinar si procede ordenar que se inscriba en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima la compraventa antes referida, para lo cual se debe determinar si procede ordenar a la Notaria Pública para que cumpla con remitir la escritura pública a los Registros Públicos para su inscripción.

7. <u>Sentencia Nula</u>.- La primigenia sentencia de primera instancia, de 29 de enero de 2010 (fojas 841), declaró *infundada* la demanda de declaración judicial. Pero, al resolver el recurso de apelación (fojas 953), la sentencia de segunda instancia, de 27 de junio de 2011 (fojas 1162), la anuló y ordenó que el Juez del proceso proceda a emitir nueva sentencia.

8. <u>Sentencia de Primera Instancia</u>.-

La Jueza del Trigésimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante la –*segunda*- sentencia, contenida en la resolución № 59, de 30 de mayo de 2014 (fojas 1503), declaró **infundada** la demanda de declaración judicial interpuesta por Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez, contra Juan Einar Girao Rojas y otros.

Pues, la <u>Jueza</u> <u>consideró</u>:

- Que, el artículo 2014 del Código Civil nos remite expresamente al momento de la inscripción del derecho como aquel a partir del cual la adquisición de este se puede mantener, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante; con relación a ello, la Jueza, precisa que, verificó que el demandante no inscribió su derecho, es decir, no cumplió con los requisitos concurrentes exigidos por el mencionado artículo, por lo que su pretensión no resulta amparable.

9. <u>Recurso de Apelación</u>.-

El demandante Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez, interpuso **recurso de apelación**, el 2 de diciembre de 2014 (fojas 1553), contra la referida –segunda- sentencia de primera instancia, expresando los siguientes agravios:

a) Alega que, la sentencia materia de apelación no cumple con el deber de motivación de las resoluciones judiciales, puesto que en sus catorce considerandos se limita a describir los hechos y solo dos considerandos a desarrollar erróneamente la controversia.

b) Señala que, la sentencia considera erróneamente que no basta la buena fe al momento de la celebración del acto jurídico, sino que esta debe mantenerse hasta el momento de la inscripción de su derecho en los Registros Públicos, por lo que en el presente caso, el demandante tomó conocimiento de la adquisición ilícita de su transferente, el 20 de marzo de 1998, durante la elevación a escritura pública de la minuta de compraventa, desapareciendo su buena fe la cual era necesaria que se mantenga hasta su inscripción. Tal interpretación evidencia la falta de razonabilidad que se tuvo en la sentencia impugnada, por cuanto no ha tomado en cuenta que si bien no se logró inscribir la compraventa, ello no obedeció a la voluntad del demandante sino a circunstancias externas.

c) Expresa que, no se ha tenido en cuenta que el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente, lo que significa que la inscripción en el registro de Propiedad Inmueble no es obligatorio, sino facultativo.

10. <u>Sentencia de Segunda Instancia</u>.-

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, a través de la **sentencia de revisión**, contenida en la resolución № 04-II, de 15 de marzo de 2016 (fojas 1641), **confirmó** la sentencia apelada, comprendida en la resolución № 59 de 30 de mayo de 2014 (fojas 1503), que declaró **infundada** la demanda de declaración judicial. Con el siguiente sustento**:**

La Sala revisó que, la Jueza efectuó una adecuada, correcta motivación, y valoración de los medios probatorios en la sentencia apelada; por ello coincidió que no concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, para que el apelante pueda ampararse en la buena fe registral, por lo que la sentencia que fue impugnada resulta ajustada a derecho.

II) CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, el recurso de casación, interpuesto por el demandante Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez, el 8 de junio de 2016 (fojas 1686), se declaró **procedente**, mediante el auto calificatorio, de 01 de febrero de 2017 (fojas 72 del cuaderno de casación), por las siguientes causales: ***A)*** **Infracción normativa de los artículos: 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú y 50 del Código Procesal Civil; y,** ***B)*** **Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.**

III) MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

Que, la materia jurídica en debate, en el presente proceso, se centra en controlar si se han infringido los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso, en cuanto al derecho fundamental; y, si se ha tenido en cuenta también las reglas de la debida motivación de las resoluciones judiciales.

IV) FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN

PRIMERO.- Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in iudicando* e *in procedendo* como fundamentación de las denuncias y, ahora, al atender sus efectos, es menester realizar, previamente, el estudio y análisis de la causal referida e infracciones procesales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto), dados los alcances de la

decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundada la Casación por la referida causal, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto, dejando sin objeto pronunciarse respecto a la causal de infracción normativa de normas materiales. Ello en armonía con lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, que exige: **"***(…) indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.***";** en ese sentido el casacionista indicó que su pedido casatorio es anulatorio y revocatorio; por consiguiente, esta Suprema Sala Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a la infracción normativa procesal en virtud de los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Que, *existe* **infracción normativa** cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógico–jurídico -*ratio decidendi*-, en el que incurre el juzgador (interpretación errónea, aplicación indebida, inaplicación, contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, etcétera), lo que es perjudicial para la solución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO: Que, la recurrente denunció: ***A)*** **Infracción normativa de los artículos: 139 numeral 5 de la Constitución Política del Perú, 50 -numeral 6- del Código Procesal Civil.** Alega que, la Sala Civil mediante la sentencia de vista vulnera el derecho constitucional al debido proceso ya que contiene una motivación aparente, contradictoria y sesgada del artículo 2014 del Código Civil; indica que, la mencionada sentencia resulta contradictoria, pues procedió a confirmar la sentencia de primera instancia sin analizar por qué la buena fe dejó de existir en el demandante cuando no logró inscribir su derecho de adquisición.

B) **Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.** Aduce que, la Sala Civil aplicó de manera literal dicha norma, pues consideró que en la Notaría Pública se tomó conocimiento no podía inscribir su minuta por la existencia de una denuncia penal por los presuntos delitos de defraudación, falsedad y estafa, padece de mala fe; refiere que, la Sala Civil no tuvo en cuenta que la negación de inscribir el acto jurídico proviene de un tercero (autoridad notarial), por lo que no le quedó otra opción al recurrente que esperar a que se esclarezcan los hechos; señala que, en el proceso penal se declaró jurisdiccionalmente que el ahora demandante era parte agraviada y que obró en todo momento bajo el principio de buena fe; arguye que, no se inscribió su derecho en los Registros Públicos por razones ajenas a él y que adquirió el bien sin ninguna clase de problemas o conflictos, dado que no existía anotación o inscripción alguna que haga presumir al demandante la existencia de un hecho ilícito antes de la celebración del contrato de compraventa del inmueble; precisa que, los contratos se perfeccionan con el acuerdo de las partes respecto a los elementos esenciales del contrato, esto es, el bien y el precio; indica que, el contrato que suscribió se realizó de manera consensual pagándose el precio acordado, al amparo de la buena fe registral, lo que no ha valorado la Sala Civil en la sentencia de vista; agrega que, la propia norma prescribe que se presume la buena fe, lo que quiere decir que debe probarse lo contrario para que pierda tal condición, lo cual no ha ocurrido en el presente proceso ni en el proceso penal.

Debemos precisar, que las denuncias contenidas en los acápites **A)** y **B)** como puede verificarse, contienen argumentos en común, que las vinculan entre sí, esto es: los requisitos que dispone el artículo 2014 del Código Civil y su cumplimiento; lo que permite emitir un pronunciamiento en conjunto respecto de ellas.

CUARTO.- Que, para analizar la denuncia de infracción normativa de los artículos mencionados, veamos el contenido de su disposición y su pertinencia; así tenemos que, el numeral 5) del artículo 139 de la Constitución establece que *son principios y derechos de la función jurisdiccional*: *"La*

motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.". Y, el numeral 6) del artículo 50 dispone que es "Deber" del Juez en el proceso**:** "*Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.*". Estos enunciados normativos que el recurrente considera infringidos, hacen alusión que se dirige al deber de motivar las resoluciones judiciales adecuadamente.

QUINTO.- Que, al subsumir la denuncia precedente (contenida en el tercer fundamento jurídico), que guarda relación con la vulneración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el derecho al debido proceso y el deber de la motivación de las resoluciones judiciales, se debe tener presente que esta posibilita por su carácter procesal precisar que la Suprema Corte de Casación Civil ha establecido que: **"***(…) Si el* ***debido proceso*** *es el conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier proceso, con el fin de asegurarles una oportuna y recta administración de justicia, en orden a procurar seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho, entonces es debido aquel proceso que satisface todos los requerimientos, condiciones y exigencias necesarias para garantizar la efectividad del derecho material (…)***"**[1]; en este mismo sentido, la Suprema Corte ha sancionado**: "***(…) El derecho al* ***debido proceso*** *es un derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley (…)***"**[2]; la Corte Suprema también, resalta que: **"***(…) El* ***debido proceso*** *está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, por el cual se posibilita que toda persona puede recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional efectiva a través de un procedimiento legal con la posibilidad de hacer uso irrestricto de su derecho de defensa así como de su derecho a probar, que se observen reglas procesales establecidas para cada procedimiento y que las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo*

---

[1] *Casación 5425 – 2007 – Ica, uno de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente - Corte Suprema.*
[2] *Casación 194 – 2007 – San Martín, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria - Corte Suprema.*

a ley (…)"[3]; y, también este Supremo Tribunal destaca**: "***(…) El derecho al debido proceso se realiza mediante un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, las que incluyen: la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y la competencia predeterminada por ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones y el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción y contradicción entre otros) (…)*"[4]**.**

SEXTO.- Que, respecto a la motivación de las resoluciones judiciales la Corte Suprema ha establecido: **"***(…) El numeral quinto del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, recoge el principio derecho de la función jurisdiccional de observar la debida motivación de las resoluciones judiciales, mediante el cual el juzgador debe exponer las consideraciones que fundamentan la subsunción de los hechos en los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas que fueron aplicadas, dando lugar a la actividad denominada construcción del razonamiento judicial, la misma que sirve de punto de apoyo a la declaración jurisdiccional; de otra manera, la sentencia no podría operar en el convencimiento de las partes ni de los ciudadanos en general, ni podría permitir control correspondiente de los órganos de instancia superior por la vía de los recursos previstos en la ley procesal, instados por los justiciables (…)*[5]**"**; asimismo, la Suprema Corte ha precisado que: **"***(…) Por el Principio de Motivación de las resoluciones judiciales, el juzgador debe de exponer las consideraciones que sustentan la subsunción de los hechos a los supuestos hipotéticos de las normas jurídicas emitiendo pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica con sujeción a la Constitución y a la Ley, resolviendo respecto de lo que es la materia en controversia y que son expuestos por las partes procesales, de tal manera que los justiciables estén en la posibilidad de conocer las razones de cómo se resolvió en un determinado sentido a fin de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho y (…) posibilitándose además el control correspondiente por los órganos de instancia superior a que se accede a través de los recursos previstos en la ley (…)*"[6].

---

[3] *Casación 1110 – 2007 – Santa, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.*
[4] *Casación 1571 – 2008 - La Libertad, 2 de diciembre de 2008, Sala Civil Permanente - Corte Suprema.*
[5] *Casación 5290 – 2006 – Pasco, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.*
[6] *Casación 4452 – 2006 – Piura, 3 de diciembre de 2008, Sala Civil Transitoria – Corte Suprema.*

SÉTIMO.- Que, la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios constituyen elementos del debido proceso y, además, se han considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrados en los numerales 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en los numerales 6) del artículo 50 y 3) y 4) del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las normas procesales señaladas.

OCTAVO.- Que, asimismo, la motivación de las resoluciones cumple esencialmente dos funciones: *endoprocesal* y *extraprocesal*. La primera, tiene lugar al interior del proceso, respecto de las partes, terceros legitimados y de los propios órganos jurisdiccionales, y comprende las siguientes precisiones: **I)** tiene por función específica, convencer y persuadir a las partes de la razonabilidad de los argumentos de la decisión adoptada, tratando de eliminar la sensación que pudieran tener las partes sobre la presunta arbitrariedad de la decisión judicial; **II)** permite la viabilidad y efectividad de los recursos impugnatorios, haciendo posible su análisis crítico y expresión de errores de hecho y de derecho, así como agravios, vía apelación o casación; y, **III)** permite el control del órgano jurisdiccional superior, quien deberá establecer si se han cumplido las normas imperativas que garantizan el derecho a un debido proceso, y particularmente, con el deber constitucional de la motivación adecuada y suficiente, verificar la razonabilidad de los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión. La segunda función -*extraprocesal*-, tiene lugar en el ámbito externo del proceso y está dirigida al control del comportamiento funcional de los órganos jurisdiccionales, y se expresa de las siguientes formas: **1)** Haciendo accesible el control de la opinión pública sobre la función jurisdiccional, a través del principio de publicidad de los procesos, conforme al postulado contenido en el numeral 20) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, el cual prescribe que toda persona tiene derecho a formular análisis y críticas a las resoluciones y

sentencias judiciales con las limitaciones de Ley; y, **2)** expresa la vinculación del Juez independiente a la Constitución y a la Ley, derivándose responsabilidades de carácter administrativo, civil y penal por el ejercicio irregular o arbitrario de su función. Con estas definiciones ahora abordaremos el caso concreto.

NOVENO.- Que, en el presente caso se verifica que los Jueces han tenido en cuenta cada uno de los hechos expuestos por el recurrente en su demanda, los mismos que han subsumido con la norma civil invocada (artículo 2014 del Código Civil) y, estrictamente conforme a ello han expuesto con precisión los fundamentos con los cuales han rechazado el petitorio; estando a las consideraciones expuestas, estimamos que el literal ***A)*** del recurso de casación es infundado al haberse dictado la sentencia de vista de acuerdo a derecho: no hay contravención a la tutela jurisdiccional en su contenido de acceso, tampoco al debido proceso en su contenido de motivación de resoluciones judiciales, por lo que la infracción procesal alegada debe desestimarse.

DÉCIMO.- Que, en cuanto a la denuncia contenida en el literal ***B)*** del recurso de casación, el artículo 2014 del Código Civil, dispone: **"***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.*", la referida norma protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, es decir, desarrolla el principio de la buena fe registral; y, para su aplicación deben concurrir *copulativamente* los siguientes requisitos: **a)** Que, el adquirente lo haga a título oneroso; **b)** 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; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción *iuris tantum;* **c)** Que, el otorgante aparezca registralmente con

capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; **d)** Que, el adquirente inscriba su derecho; **e)** Que, de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, respecto a los requisitos: de ***i)*** *Onerosidad*, se configura cuando la adquisición es consecuencia de un acto jurídico con prestaciones para ambas partes, es decir, prestaciones reciprocas; así, al tutelarse una adquisición onerosa como es el contrato de compraventa, se evita un sacrificio o perjuicio económico del tercero adquirente. ***ii)*** *Buena fe*, consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta que, se presume se mantiene mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra -registral. ***iii)*** Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho y el adquirente inscriba su derecho, implican la existencia de un acto o derecho inscrito, del cual aparezcan las facultades de disposición del transferente, y seguidamente debe inscribirse el derecho el adquirente, sólo así este podrá acogerse a la protección registral en comento y con ello mantener su adquisición. ***iv)*** Que, de los asientos, ni de los títulos inscritos en los Registros resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, se trata de un problema de publicidad registral, respecto a los asientos registrales, de donde no debe emanar inexactitud registral por nulidad, rescisión o resolución del acto que lo origina.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, conforme a los hechos y los medios probatorios, se tiene que: ***i)*** Juan Einar Girao Rojas transfirió al recurrente Wualdo Zapata Rodríguez, mediante la minuta de compraventa de **05 de diciembre de 1997** (fojas 11), el inmueble *sub litis*, cuyo precio pactado se pagó, a la firma del documento una parte, sin más constancia de entrega y recepción de dinero que las firmas puestas en él; otra parte, entregada el 30 de diciembre de 1997; y, el saldo, en la suscripción de la escritura pública. El documento denominado “segunda cláusula adicional” de 27 de enero de 1998 (fojas 14), mediante el cual se dejó constancia que se cumplió con cancelar el total del

precio pactado por la mencionada compraventa. En el documento denominado "primera cláusula" (fojas 15) consta que el inmueble *sub litis*, fue adquirido por orden y con dinero del recurrente, por lo que este último es el comprador. Así, el recurrente cumple con el requisito de la onerosidad.

DÉCIMO TERCERO.- Que, la Ficha № 363380 (ahora Partida № 44757044) del Registro de Predios de Lima (fojas 17), pertenece al inmueble *sub litis*; de ella se verifica que: en el asiento C 2 consta inscrita la adquisición del inmueble, el 30 de setiembre de 1986, a favor de María del Carmen Quintana Pagano y Leonardo Fong Tenaud; en el asiento C 3, con fecha 22 de setiembre de 1997, está inscrita la venta del inmueble a favor de Juan Einar Girao Rojas, en mérito a la escritura pública del 10 de setiembre de 1997; en el asiento D 5 se verifica el bloqueo de la partida hasta que se inscriba la venta a favor del recurrente, en mérito a la solicitud del Notario, inscrito el 11 de febrero de 1998; y, en el asiento D 00001, la anotación de la medida cautelar de embargo, inscrita el 06 de setiembre de 1999, trabado contra Juan Einar Girao Rojas por el delito contra la fe pública (falsificación genérica de documentos) en agravio del Estado y de la sucesión de Leonardo Fong Tenaud. Conforme a ello, el recurrente cumple con los requisitos de que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho y que ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante.

DÉCIMO CUARTO.- Que, el recurrente acreditó que adquirió el inmueble onerosamente, pues se tiene el compromiso de compraventa y arras de 26 de noviembre de 1997 (fojas 23), celebrado por Juan Einar Girao Rojas a favor del recurrente, sobre el inmueble *sub litis*; y, la minuta de compraventa del 05 de diciembre de 1997 (fojas 11), mediante la cual Juan Einar Girao Rojas transfirió al recurrente, el inmueble *sub litis*, cuyo precio pactado fue cancelado, conforme a la "segunda cláusula adicional" del 27 de enero de 1998 (fojas 14), mediante la cual se dejó constancia que se cumplió con cancelar el total del precio pactado por la compraventa del referido inmueble. Asimismo, acreditó que a la fecha de la suscripción del contrato de

compraventa, del 05 de diciembre de 1997, no tenía conocimiento de que el inmueble había sido adquirido por su vendedor mediante la comisión de ilícitos penales; toda vez que, en el asiento C3 de la ficha № 363380 del Registro de Predios de Lima, inscrito el 22 de setiembre de 1997 (fojas 18), consta la venta del inmueble *sub litis* a favor de Juan Einar Girao Rojas, en mérito a la escritura pública de 10 de setiembre de 1997; en virtud a este orden cronológico verificado, a la fecha de suscripción de la minuta de compraventa, Juan Einar Girao Rojas contaba con facultades para poder efectuar la transferencia de la propiedad *sub litis*, ya que no existía algún tipo de anotación en la partida registral que hiciese constar lo contrario; asimismo, de los expedientes acompañados no se verifica que el recurrente haya tenido conocimiento de la adquisición fraudulenta por parte de su vendedor Juan Einar Girao Rojas.

DÉCIMO QUINTO.- Que, el recurrente en los hechos de su demanda (fojas 82), también señaló que la minuta de compraventa ingresó a la Notaría, el 30 de diciembre de 1997; y, que al apersonarse su representante para suscribir el documento para la elevación a escritura pública de la compraventa, la Notaría se negó a tomar la firma e inscribir el referido acto jurídico, porque estaba pendiente una investigación policial, en razón a que Juan Einar Girao Rojas habría cometido un ilícito penal para adquirir la propiedad del inmueble *sub litis*; asimismo, se verifica en la copia literal del asiento D 00001 de la Partida № 44767044 -antes Ficha № 363380- (fojas 21), la anotación de medida cautelar de embargo trabado contra Juan Einar Girao Rojas por el delito contra la fe pública -falsificación genérica de documentos- en agravio del Estado y de la sucesión de Leonardo Fong Tenaud; pero, no existe, en la referida partida, la inscripción de la compraventa celebrada entre Juan Einar Girao Rojas y el recurrente.

DÉCIMO SEXTO.- Que, conforme a ello, se verifica que el recurrente no habría conservado la buena fe -actuando con una conducta correcta, leal, honesta- conforme lo dispone el artículo 2014 del Código Civil; pues se verifica que, en esa circunstancia, ya conocía la inexactitud del Registro al

momento de solicitar la elevación a escritura pública de su minuta de contrato de compraventa, toda vez que, al apersonarse a la Notaría a suscribir el contrato de compraventa para la elevación a escritura pública, se le puso en conocimiento que existía una investigación policial en contra del vendedor, Juan Einar Girao Rojas, quien era su transferente y que, posteriormente, fue -*sentenciado por el ilícito configurado en el delito contra la fe pública - falsificación de documentos y falsedad genérica*, *por la adquisición del inmueble materia de venta*; por lo que, se le negó la impresión de firma; incluso, se tiene que, el Juez Penal expidió la referida sentencia de 24 de junio de 2002 (fojas 512), en la que determinó que: -el acusado Juan Girao Rojas actuó en complicidad con la ya sentenciada Quintana Pagado y el acusado Ángel Andrade, para sorprender al Notario Público, al haber utilizado documentación falsa para suplantar a Leonardo Fong Tenaud, con el propósito de enajenar el inmueble sub litis a su favor, habida cuenta que este último ya había fallecido y se necesitaba de su autorización para la venta del inmueble, logrando todos ellos su propósito, pues luego procedieron a venderlo a tercera persona (…); habiendo así transferido un bien que no era de su propiedad, al agraviado Waldo Zapata Rodríguez (ahora recurrente), a quien finalmente vendió el inmueble sub-judice mediante engaño, no escatimando en utilizar documentación falsa para suplantar al fallecido Leonardo Fong Tenaud (….); por ello el Juez condenó a Juan Einar Girao Rojas como autor del delito contra el patrimonio - defraudación en agravio de la sucesión Leonardo Fong Tenaud; por el delito contra la fe pública - falsificación de documentos y falsedad genérica en agravio de la sucesión Leonardo Fong Tenaud, el Estado y el Notario Público Luis Roy Parraga Cordeno; y por el delito contra el patrimonio - estafa en agravio de Waldo Zapata Rodríguez (…)-; sentencia que fue consentida mediante resolución del 10 de julio de 2002 (fojas 524). Por esta razón, el recurrente no cumple con el requisito de que en su calidad de adquirente debió actuar con buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo.

DÉCIMO SÉTIMO.- Que, conforme a los hechos verificados, la investigación policial pendiente, comunicada a la Notaría fue la razón por la cual esta última no permitió la suscripción del contrato de compraventa para elevación a escritura pública; esto impidió que se pueda efectuar la inscripción de la

compraventa, y en consecuencia, el recurrente no cumpla, el requisito de que, el adquiriente inscriba su derecho. Con lo cual no se cumple con el requisito de la buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral); por otra parte, la inscripción registral no podría convalidar actos ilícitos.

DÉCIMO OCTAVO.- Que, por los fundamentos jurídicos expuestos, se verifica que la decisión –resolutiva- adoptada en la sentencia de mérito, cumple con el derecho al debido proceso, motivación de las resoluciones judiciales, valoración de los medios probatorios y aplicación de las normas jurídicas pertinentes al caso concreto; por lo que, los Jueces Superiores no han incurrido en las infracciones normativas denunciadas, toda vez que cumplieron con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

DÉCIMO NOVENO.- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

V) DECISIÓN EN CASACIÓN:

Por estos fundamentos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por el demandante Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez**,** el 8 de junio de 2016 (fojas 1686)**; NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución № 04-II, del 15 de marzo de 2016 (fojas 1641), expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Wualdo Zapata Rodríguez, representado por Walter Zapata Rodríguez, contra Juan Einar Girao Rojas, la sucesión Leonardo Fong Tenaud, representada por Justina Kazuyo Doy Riquelme viuda de Fong, e integrada por Diana Doris Fong Doy de Hueda, Isabel Rosario Fong Doy, Leonardo Arturo Fong Doy, Walter Oscar Fong Doy, Juan Manuel Fong Kagohara, Javier Rolando Fong Kagohara, así como también contra Karen

Gianinna Fong Quintana, Erick Fabián Fong Quintana y Giomar Antonio Fong Quintana, sobre declaración judicial; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CHAVES ZAPATER

SÁNCHEZ MELGAREJO

Ppa/Lrr.