



caducidad del plazo para celebrar el contrato de compra venta definitivo; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. **Juez Supremo ponente: Bermejo Ríos. S.S. PARIONA PASTRANA, TOLEDO TORIBIO, YAYA ZUMAETA, BERMEJO RÍOS, BUSTAMANTE ZEGARRA C-1905621-70**

CAS. N° 18457-2019 PIURA

Lima, tres de marzo de dos mil veinte.

VISTOS; y, **CONSIDERANDO**: **PRIMERO**: Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **Josefa Edith Benites Quiroga** de fecha diecisiete de diciembre del dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ochenta y tres, contra la sentencia de vista, de fecha veintisiete de noviembre del dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y ocho, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha veintitrés de julio del dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento nueve, que declaró **fundada** la demanda con lo demás que contiene. **SEGUNDO**: El derecho a los medios impugnatorios constituye una de las manifestaciones fundamentales del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, proclamado como derecho y principio de la función jurisdiccional por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, que garantiza que a ninguna persona se le prive de los recursos previstos por el ordenamiento jurídico. Sin embargo, al ser el recurso impugnatorio un derecho prestacional de configuración legal, su ejercicio y dispensación están supeditados a la concurrencia de los presupuestos y requisitos que haya establecido el legislador para cada sector del ordenamiento procesal. **TERCERO**: En cuanto a los requisitos de admisibilidad, el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala que el recurso de casación se interpone: **1.** Contra las sentencias y autos expedidos por las Salas Superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso; **2.** ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada o ante la Corte Suprema, acompañando copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad. En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días; **3.** dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda; **4.** adjuntando el recibo de la tasa respectiva. Si no se cumple con los requisitos previstos en los numerales 1 y 3, la Corte rechazará de plano el recurso e impondrá al recurrente una multa no menor de diez ni mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal en caso de que considere que su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria del impugnante. Si el recurso no cumple con los requisitos previstos en los numerales 2 y 4, la Corte concederá al impugnante un plazo de tres días para subsanarlo, sin perjuicio de sancionarlo con una multa no menor de diez ni mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal si su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria. Vencido el plazo sin que se produzca la subsanación, se rechazará el recurso. **CUARTO**: Con relación al cumplimiento de estos requisitos, se advierte que el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente, reúne los requisitos de forma para su admisibilidad, esto es: i) Se interpone contra una resolución expedida por una Sala Superior, que como órgano de segunda instancia pone fin al proceso; ii) ha sido interpuesto ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; iii) ha sido presentado dentro del plazo de diez días hábiles que establece la norma; y, iv) adjunta tasa judicial por recurso de casación. Habiéndose superado el examen de admisibilidad, corresponde a continuación examinar si el recurso reúne los requisitos de procedencia. **QUINTO**: El artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, señala que el recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Asimismo, cabe anotar que, el artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, establece como requisitos de procedencia del recurso de casación: **1.** El recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando ésta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso; **2.** describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial; **3.** demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada; y, **4.** indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. **SEXTO**: Antes del análisis de los requisitos de procedencia

señalados líneas arriba, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria; en ese sentido, la fundamentación de la parte recurrente debe ser clara, precisa y concreta, indicando ordenadamente cuáles son las causales que configuran las infracciones normativas que se denuncian. **SÉPTIMO**: De la parte expositiva del recurso de casación, se advierte que la parte recurrente sustenta como causal, la siguiente: **Infracción normativa del artículo 245 del Código Procesal Civil**, alega que la sentencia de vista se ha basado en la norma invocada, que indica que un documento privado adquiere eficacia en el desarrollo del proceso, cuando tiene fecha cierta y en el caso de autos, se daría desde el fallecimiento de la contratante, Aurora Chunga Litano; sin embargo, este documento resulta contradictorio con la defensa alegada, en cuanto al predio San José, pues no está comprobada la suscripción del mismo por la causante. Señala también que, por el documento privado mediante el cual su abuela Aurora Chunga Litano le vendió sus acciones y derechos del predio Antón, es propietaria única y no puede doña Ofelia Benites Chunga ser copropietaria de tales acciones, por cuanto al comprar directamente las acciones y derechos de su abuela, se ha convertido en la propietaria absoluta del predio Antón, además, si tiene fecha ese contrato de compraventa, esto es, el veintitrés de agosto de mil novecientos ochenta y nueve. Además, con relación al hecho de que su abuela no ha firmado, manifiesta que sí lo ha hecho, por cuanto no hay regla general cuando se trata de una firma y ella lo ha hecho poniendo su nombre con puño y letra, además no hay ninguna contradicción entre la defensa alegada, en cuanto al predio San José. Finalmente, indica que el predio Antón fue expropiado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, por lo tanto, la demandante no tiene tampoco ningún derecho, porque si bien doña Ofelia Benites Chunga es heredera de Aurora Chunga Litano, ella no es dueña del predio Antón, sino la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, que lo expropió, habiendo pagado una parte en efectivo y otra en bonos, consecuentemente, la sentencia de la Sala Civil, incide directamente en la decisión contenida en la resolución impugnada. Con respecto al predio Pico del Oro de quince hectáreas, este terreno ha sido invadido desde hace varios años por diferentes personas inclusive algunas de ellas, tienen título de propiedad sobre el aludido predio, de tal manera que para poder ingresar es fundamental hacer juicios de reivindicación y otros; en consecuencia, la sentencia no es conforme a ley. **OCTAVO**: En lo que respecta a la causal descrita en el considerando precedente, es posible concluir que el recurso de casación no cumple con los requisitos previstos en los incisos 2 y 3 del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, ya que el impugnante no ha descrito con claridad y precisión la infracción normativa invocada, antes bien, se puede observar que se ha interpuesto el recurso casatorio como si se tratase de uno de apelación, verificándose que lo que en el fondo pretende el recurrente, es que este Colegiado Supremo efectúe un nuevo estudio de cuestiones ya analizadas en las instancias de mérito y a una revaloración probatoria a fin de que se asuma por válida la tesis postulada frente a las instancias de mérito; sin embargo, la actividad que se pretende obtener de esta Sala Suprema resulta ajena a los fines del recurso de casación, conforme al artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364. Por otro lado, la empresa recurrente no demuestra la incidencia directa de la infracción denunciada sobre la decisión que se impugna; por lo que la causal examinada deviene en **improcedente**. Por las razones expuestas, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **Josefa Edith Benites Quiroga** de fecha diecisiete de diciembre del dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento ochenta y tres, contra la sentencia de vista, de fecha veintisiete de noviembre del dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y ocho; en los seguidos por Ofelia Benites Chunga contra Josefa Edith Benites Quiroga; sobre petición de herencia; **DISPUSIERON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron. **Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Toledo Toribio.- S.S. PARIONA PASTRANA, TOLEDO TORIBIO, YAYA ZUMAETA, BERMEJO RÍOS, BUSTAMANTE ZEGARRA C-1905621-71**

CAS. N° 18581-2019 AYACUCHO

SUMILLA: "El casante pretende introducir en este proceso de nulidad de acto jurídico, la figura del dolo como vicio de la voluntad, que en estricto constituye una causal de anulabilidad

regulada en el artículo 210 del Código Civil; siendo que dicho pedido no resulta viable"

Lima, ocho de setiembre de dos mil veinte.

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número dieciocho mil quinientos ochenta y uno – dos mil diecinueve; con los acompañados; en Audiencia Virtual 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; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia: **I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del el recurso de casación interpuesto por el demandante **Esteban Morales Reynoso** con fecha tres de setiembre de dos mil dieciocho¹, contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho², emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Provincia de Huamanga de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, **que confirmó la sentencia de primera instancia** de fecha uno de agosto de dos mil diecisiete³, **que declaró infundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico. II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** Por resolución de fecha dos de marzo de dos mil veinte⁴, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Esteban Morales Reynoso**, por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.** Alega que, conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional, a través de un proceso en el que se le dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer su derecho de defensa, de ofrecer pruebas y obtener una sentencia que decida sobre la causa, lo que no ha sido cumplido por la sentencia de vista, contraviniendo a su vez lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, que señala que toda resolución judicial debe contener una relación correlativamente numerada de los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión. Agrega que, los jueces de segunda instancia no han cumplido con su deber de analizar y valorar de forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, de los medios probatorios ofrecidos y admitidos, tales como: *i) La carta notarial de fecha seis de noviembre de dos mil cuatro*, que su tío Jorge Reynoso Taboada dirigió a su persona, que motivó que acudiera a la oficina del abogado (hoy codemandado) con la finalidad de solicitar sus servicios de asesoría, quien le habría referido que se encontraba inmerso en un presunto proceso de desalojo. Para tales efectos, el codemandado le planteó la simulación de una escritura pública de compra y venta del predio y que tales documentos se revertirían culminado el proceso que se le venía siguiendo; sin embargo, el codemandado ahora niega tales hechos y le ha iniciado un proceso de desalojo como presunto ocupante precario; y, *ii) la letra de cambio por el importe de diez mil con 00/100 soles (S/. 10,000.00)*, que el codemandado en su contestación de demanda alega haberle entregado al demandante, como pago en forma adelantada del precio del predio, lo que nunca ocurrió, y que no habría sido tomado en cuenta, pese a su relevancia a fin de determinar el supuesto pago del precio por la supuesta compra y venta del predio. **b) Inaplicación del artículo 210 del Código Civil.** Sostiene que, conforme lo dispone el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocada por las partes o lo haya sido invocada erróneamente, debiendo en tal caso no fundar su decisión en hechos diversos a los alegados por las partes, siendo que en el presente caso si bien en la demanda se hizo referencia a los vicios de voluntad en la celebración del contrato de compra venta, también el demandante alegó el engaño que habría sufrido por parte del demandado, debiéndose aplicar lo dispuesto en el artículo 210 del Código Civil, lo que no hicieron las instancias de mérito. **III. ANTECEDENTES DEL PROCESO: DEMANDA:** Esteban Morales Reynoso mediante escrito de fecha veinticinco de julio de dos mil doce⁵, subsanada con fecha veinte de agosto de dos mil doce⁶, solicita que el órgano jurisdiccional competente declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compra Venta de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro, celebrado por la sociedad conyugal conformada por el actor y su cónyuge Elvira Gutiérrez Fernández en favor de la

sociedad conyugal conformada por Rubén Alberto Juscamaíta Saavedra y María Dolores Castro Abad, mediante el cual les transfiriere la totalidad de la propiedad del predio denominado "Lloccepata" ubicado en el sector San Miguel, del distrito y provincia de Huanta, departamento de Ayacucho, de una extensión de cinco mil ochocientos metros cuadrados (5,800 m²), por haberla adquirido a título de adjudicación otorgado por el Ministerio de Agricultura a través del PETT, cuya independización corre inscrita en el asiento 2-C de la ficha N° 001517-021101 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Huanta. La referida demanda tiene como sustento: **i) El actor señala que al recibir una carta notarial con fecha seis de noviembre de dos mil cuatro de parte de don Jorge Reynoso Taboada -su tío-, a quien había transferido en calidad de venta mediante Escritura Pública una parte de su propiedad de una extensión de tres mil seiscientos setenta y ocho punto diez metros cuadrados (3,678.10 m²) por el precio de quince mil soles (S/.15,000.00), y al no entender el contenido de la referida carta acudieron al Estudio Jurídico del demandado Rubén Alberto Juscamaíta Saavedra el mismo día de la notificación, tanto más, si este patrocinaba a su suegra Isabel Fernández Meza y con dicha confianza acudieron para que asuma su defensa, quien supo referirles que toda la propiedad se encontraba a favor de Jorge Reynoso Taboada y esposa, por lo que se trataba de un caso complicado y cuyo costo de toda la defensa sería de diez mil soles (S/.10,000.00); **ii) Siendo** cara la defensa optaron por retirarse; sin embargo, el demandado los llamó y les planteó otra alternativa de pago, que sería con una parte de su terreno, a lo que aceptaron que se encargue de su defensa técnica legal, y refirió que al día siguiente llevarían el original del título expedido por el PETT; **iii) Con** fecha siete de noviembre de dos mil cuatro acudieron llevando el referido documento, y luego de recibirlo le manifestó que debería volver al día siguiente para firmar los documentos de defensa que prepararía, por lo que retornaron nuevamente el día ocho de noviembre de dos mil cuatro, y en esta ocasión les manifestó sobre la necesidad de ir al Notario Ladislao Amao Rodas para firmar un documento que garantizaría su propiedad y a no ser desalojados, y el accionante ante el interrogatorio en la Notaría respondió que todo el contenido del contrato es cierto y que ha recibido el monto de diez mil soles (S/.10,000.00), firmando dicho documento, sin presagiar que el abogado codemandado venía tejiendo engaños para quedarse con su terreno, quedándose en su poder todos los documentos hasta que gane el juicio al señor Jorge Reynoso Taboada y esposa; y **iv) Además**, indica que no concuerda el precio total del terreno que el demandado pagó diez mil soles (S/.10,000.00) cuando por una parte del predio se había pagado quince mil soles (S/.15,000.00) a favor de Jorge Reynoso Taboada y esposa con fecha trece de noviembre de dos mil uno, por lo que resulta absurdo que haya vendido a otra persona la totalidad del terreno en una suma menor. Agrega que el demandante y su cónyuge han estado en todo momento en posesión del terreno *sub litis*, inclusive han tramitado la rectificación del área de dicho terreno y producto de ello Cofopri le ha entregado el Certificado de la Formalización de la Propiedad a nombre del demandante y su cónyuge, sobre una extensión rectificada de seis mil dieciséis metros cuadrados (6016 m²), en tal sentido, nunca han vendido el predio, empero, los demandados han elevado a registros públicos la escritura pública materia de nulidad, inclusive llegando al extremo de constituir una hipoteca ante una entidad crediticia. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Admitida a trámite la demanda por parte del A quo, se corre traslado a la parte demandada, ante lo cual **la sociedad conyugal conformada por Rubén Alberto Juscamaíta Saavedra y María Dolores Castro Abad, mediante escrito de fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce⁷ contesta la demanda y la contradice en todos sus extremos, argumentando: i) El** codemandado Rubén Alberto Juscamaíta Saavedra niega haber sido consultado por el demandante el día seis de noviembre de dos mil cuatro en su Estudio Jurídico, respecto a una carta notarial recibida de parte de don Jorge Reynoso Taboada, en el que les habría manifestado que toda el área de su propiedad se encontraba a favor de dicha persona y su esposa, quienes les había iniciado proceso sobre desalojo, y que además les habría propuesto la suma de diez mil soles (S/.10,000.00); además, señala que la cónyuge del demandante sí acudió a su Estudio Jurídico acompañando a su señora madre Isabel Fernández Meza, a quien defendía en un proceso de desalojo que le seguía la señora Julia Ascenciona Tinco Talavera, por lo que recién los primeros días de octubre de dos mil cuatro la citada persona les ofrece en venta el predio *sub litis* por el que pidieron veinte mil soles (S/.20,000.00), y como contraoferta se propuso diez mil soles (S/.10,000.00) soles, monto que fue entregado el día cinco de noviembre de dos mil cuatro y recién con fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro**

fueron a la Notaría con toda la documentación respectiva para la suscripción de la correspondiente Escritura Pública; ii) Con fecha tres de mayo de dos mil seis su predio fue materia de turbación y/o usurpación por parte de los vecinos y/o colindantes por lo que otorgaron poder verbal a favor del demandante y su cónyuge, siendo que venían sembrando en pequeñas extensiones maíz, esto fue hasta el año dos mil ocho, lo que fue cosechado en enero de dos mil nueve, y por convenir a sus intereses pusieron fin a dicho poder mediante carta notarial de fecha veintidós de octubre de dos mil nueve, por lo que no es cierto que en todo momento han estado en posesión del citado predio, sino que se han servido al tener ese poder; y iii) Asimismo, refieren que no existe documento de rectificación del área del predio sub materia de una extensión de seis mil dieciséis metros cuadrados (6,016 m²), toda vez, que al hacer las indagaciones ante Cofopri y Registros Públicos de Huanta no se encuentra dicha rectificación. **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** El Juzgado Mixto del Módulo Básico de Huanta de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, expidió la sentencia de fecha uno de agosto de dos mil diecisiete⁹, que declaró infundada la demanda de nulidad de acto jurídico. **SENTENCIA DE VISTA:** La Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho emitió la sentencia de vista de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho⁹, que confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda. Argumenta que: i) Del contrato materia de nulidad, se colige que el acto jurídico de compraventa del predio rústico Llocepata celebrado el ocho de noviembre de dos mil cuatro contiene las voluntades declaradas tanto por el demandante en su calidad de vendedor y los demandados en su calidad de comprador, los mismos que son coincidentes para la validez del contrato; por cuanto las declaraciones de voluntad son coincidentes entre sí al estar referidas al predio rústico Llocepata, lo que denota la concurrencia coincidente del consentimiento necesario para la formación de un contrato válido; ii) A tal efecto resulta de relevancia señalar que a folios trescientos ochenta y ocho corre la copia certificada de la manifestación brindada por el demandante en el marco de la investigación preliminar realizada en la denuncia penal interpuesta por el ahora demandado por el delito de falsificación de documento, la misma que ha sido admitida en el presente proceso en calidad de prueba extemporánea, el accionante frente a la pregunta si había vendido el predio rústico denominado Llocepata de cinco mil ochocientos metros cuadrados (5,800 m²) mediante escritura pública del ocho de noviembre de dos mil cuatro, respondió que en vista de no contar con dinero para pagar el costo de la defensa legal, le ofreció (al demandado-abogado) dos lotes de terreno de cien metros cuadrados (100 m²) cada uno y, ante su rechazo, él y su esposa aceptaron darle la mitad del terreno del predio Llocepata, procediendo a entregar con dicho fin los documentos y que antes de hacer la escritura pública el demandado le propuso hacer una compraventa ficticia por todo el terreno. Esta manifestación aunado con el informe del Notario, donde se indica que el funcionario dio fe pública en la celebración del acotado acto, hace saber que las partes contratantes solicitaron la elaboración de la minuta la cual procedieron luego a firmarla, y aún bajo las circunstancias señaladas por el demandante, este manifestó su consentimiento, lo que da legalidad al contrato cuestionado; iii) En ese sentido, de las pruebas actuadas se desprende que el demandante y su esposa (ya finada) tuvieron pleno conocimiento del contrato de compraventa celebrado, por lo mismo que tanto en la minuta y la escritura pública procedieron a firmar en presencia notarial consignando sus documentos de identidad e imprimiendo sus huellas digitales, con fundamento en los cuales se concluye que en autos no se ha llegado a acreditar que la voluntad del demandante no haya sido materialmente efectuada en la celebración del acto jurídico cuestionado; iv) En relación a la falta de valoración de pruebas, del acta de actuación de pruebas, se tiene que las pruebas documentales admitidas entre ellas la carta notarial de fecha seis de noviembre de dos mil cuatro y el certificado de formalización de propiedad rural fueron actuadas; por consiguiente, el hecho que en la sentencia no se haya hecho referencia a dichas pruebas, no implica la falta de valoración, toda vez que el artículo 197 del Código Procesal Civil faculta que se expresen en la resolución sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión; v) Respecto al vicio de voluntad invocada en el recurso bajo el auspicio del artículo 210 del Código Civil, cabe señalar que la invocación no guarda relación con el proceso que versa sobre nulidad de acto jurídico, toda vez que el precitado artículo está referido a la anulabilidad de acto jurídico; y vi) Finalmente, sobre la falta de fundamentación del que adolecería la sentencia recurrida, se tiene que ésta contiene las razones que justifican la decisión proferida. Así se verifica que los fundamentos séptimo al décimo segundo

contienen el análisis de los hechos a partir de los aportes probatorios y las conclusiones que sirven de soporte a la decisión arribada, razones que conllevan a desestimar el recurso de apelación y confirmar la apelada, empero exonerando a la parte vencida del pago de las costas y costos del proceso debido a que el actor tuvo razones comprensibles para recurrir al órgano jurisdiccional. **FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:** IV. **CONSIDERANDO:** **PRIMERO:** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹⁰ y Casación N° 615-2008/Arequipa¹¹; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **SEGUNDO:** Habiéndose declarado procedente el recurso por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término, debe dilucidarse las causales de infracción normativa procesal, por cuanto, en caso se declare fundada por dicha causal, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de las otras causales de derecho sustantivo. **TERCERO:** En el caso de autos, la parte accionante pretende que se declare la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compra Venta de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro¹², celebrado por la sociedad conyugal conformada por el actor y su cónyuge Elvira Gutiérrez Fernández en favor de la sociedad conyugal demandada conformada por Rubén Alberto Juscamaita Saavedra y María Dolores Castro Abad, mediante el cual les transfiere la totalidad de la propiedad del predio denominado "Llocepata" ubicado en el sector San Miguel, del distrito y provincia de Huanta, departamento de Ayacucho, de una extensión de cinco mil ochocientos metros cuadrados (5,800 m²), título que fue inscrito¹³ en los Registros Públicos con fecha once de noviembre de dos mil cuatro. **3.1.** Debe precisarse que el actor y su cónyuge se adjudicaron el predio antes citado por el Ministerio de Agricultura a través del PETA, siendo inscrita su propiedad con fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve en el asiento 2-C de la Ficha N° 001517-021101 (Partida N° 11002310)¹⁴ de los Registros de la Propiedad Inmueble de Huanta. **3.2.** El mismo actor en su escrito postulatorio indica que junto a su cónyuge transfirieron a Jorge Reynoso y su cónyuge una extensión de tres mil seiscientos setenta y ocho punto diez metros cuadrados (3,678.10 m²) del predio denominado "Llocepata", mediante Escritura Pública de Compra Venta de fecha trece de diciembre de dos mil uno, por el precio de quince mil soles (S/.15,000.00), quedando como área remanente de propiedad de los vendedores la extensión de dos mil ciento veintiuno punto noventa metros cuadrados (2,121.90 m²). **CUARTO:** Así, se advierte que el recurrente denuncia la infracción de normas procesales referidas al debido proceso, la tutela jurisdiccional efectiva, la motivación de resoluciones y valoración de los medios probatorios; en tal sentido, **el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado**, establece como derechos relacionados con el ejercicio de la función jurisdiccional "la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional". Al respecto, el Tribunal Constitucional refiere que el debido proceso significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos, mientras que la tutela jurisdiccional supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia. En la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 9727-2005-PHC/TC, fundamento séptimo, el citado Tribunal sostiene: "(...) *mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso, en cambio, significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales (...) principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer*". **4.1.** Asimismo, **la infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado**, está referida

a la exigencia de motivación de las resoluciones judiciales, como garantía y principio de la función jurisdiccional, y asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, pues resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que: "(...) *el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporcione el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso*".¹⁵

4.2. De igual forma, **el artículo 197 del Código Procesal Civil** señala que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. **QUINTO:** Ante ello, es menester indicar que la Sala Superior al emitir la sentencia de vista cumplió con exponer sus fundamentos fácticos y jurídicos, además de realizar un desarrollo argumentativo sobre las razones que sustentan su decisión de confirmar la sentencia apelada que desestima la pretensión principal de nulidad de contrato, pues, en los fundamentos 1 al 3, define el marco conceptual y doctrinario de la única causal de nulidad invocada por el accionante como es la falta de manifestación de voluntad regulada en el artículo 219 numeral 1 del Código Civil; luego en su *ratio decidendi* que inicia en el fundamento 4 y culmina en el fundamento 8, expuso esencialmente que: **a)** El acto jurídico de compra venta de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro materia de nulidad contiene las voluntades declaradas de ambas partes contractuales, es decir, existe coincidencia de voluntades necesarias para la formación de un contrato válido; **b)** En el marco de la investigación preliminar por la denuncia sobre falsificación de documentos, la que tiene calidad de prueba extemporánea admitida en este proceso, se verifica que el accionante frente a la pregunta si vendió el predio "Lloccepata" de cinco mil ochocientos metros cuadrados (5,800 m²) mediante Escritura Pública de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro, respondió que en vista de no contar con dinero para pagar el costo de la defensa legal aceptó junto a su esposa darle la mitad del terreno del citado predio, por lo que procedió a entregarte los documentos para dicho fin, y que antes de hacer la escritura pública el demandado le propuso hacer una venta ficticia por todo el terreno, lo que aunado con el informe del notario en el que señala el funcionario que las partes contratantes solicitaron la elaboración del contrato, la cual luego firmaron, de lo que se advierte que existió consentimiento en la celebración del contrato cuestionado; y **c)** Con relación a la falta de valoración de la carta notarial de fecha seis de noviembre de dos mil cuatro y el certificado de formalización de la propiedad rural, se tiene que dichas instrumentales fueron admitidas, por consiguiente, el hecho de que en la sentencia no se haya hecho referencia a dichas pruebas, ello no implica la falta de valoración, toda vez que el artículo 197 del Código Procesal Civil faculta expresar en la resolución solo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión. **SEXTO:** Cabe precisar que el cuestionamiento sobre la falta de valoración de la carta notarial de fecha seis de noviembre de dos mil cuatro denunciado por el recurrente, ya fue absuelto por la Sala de mérito en el fundamento 7 de la sentencia de vista, y en cuanto a la falta de valoración de la letra de cambio por el importe de diez mil soles (S/.10,000.00); debe indicarse que si bien es cierto, el Juez mediante resolución número treinta y ocho de fecha diecisiete de noviembre de dos mil catorce¹⁶, dispuso admitir como medio probatorio extemporáneo del demandante la exhibición de la letra de cambio de un valor de diez mil soles (S/.10,000.00), girada por éste en favor del abogado codemandado Juscamaita Saavedra; sin embargo, se verifica que el codemandado dedujo oposición contra dicho medio probatorio, al señalar que no es posible exhibirlo porque no lo tiene en su poder, sino más bien, está en poder del accionante a quien se lo entregó saliendo de la Notaría, luego, el actor en su escrito a folios trescientos cuarenta señaló que dicha letra jamás existió, por esa razón el Juez mediante la resolución número cuarenta y dos de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince¹⁷, resolvió que carece de objeto la diligencia de exhibición de la letra de cambio; y dicha decisión quedó firme al no ser impugnada. **SÉTIMO:** En tal sentido, no se advierte vulneración del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, referidas a la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y motivación de resoluciones; ni del artículo 197 del Código Procesal Civil referida a la valoración

conjunta de los medios probatorios; por lo que esta infracción normativa de carácter procesal debe ser desestimada. **OCTAVO:** De otro lado, el casacionista denuncia **la infracción normativa del artículo 210 del Código Civil**, que señala que "*el dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto. Cuando el engaño sea empleado por un tercero, el acto es anulable si fue conocido por la parte que obtuvo beneficio de él*". Al respecto debe indicarse en principio que el accionante pretende la nulidad de un contrato de compra venta para lo cual invocó en su escrito postulatorio como fundamento jurídico la causal de falta manifestación de voluntad regulado en el artículo 219 numeral 1 del Código Civil, posteriormente, el juez mediante resolución número treinta y ocho de fecha diecisiete de noviembre de dos mil catorce¹⁸, dispuso fijar los puntos controvertidos, en el que se consignó un solo punto controvertido: "*Determinar si procede declarar la nulidad del acto jurídico de compra venta contenido en la Escritura Pública de fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro, por la causal prevista en el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil*", decisión que fue notificada al demandante ahora recurrente con fecha tres de diciembre de dos mil catorce, tal como se acredita con la cédula de notificación corriente a folios cuatrocientos cincuenta y cinco, empero, éste último no cuestionó la citada decisión, por lo que adquirió firmeza, es por ello que se evidencia que los juzgadores al emitir pronunciamiento sobre el mérito del asunto, lo han hecho de manera congruente, toda vez que solo se encuentran habilitados para resolver el caso de autos por esa única causal, hacer lo contrario, es decir, pronunciarse por otras causales no invocadas ni fijadas como puntos controvertidos significaría vulnerar el derecho al contradictorio (derecho de defensa) de la contraparte, lo cual no ha ocurrido en el caso de autos. **NOVENO:** Es pertinente relieves que el recurrente pretende introducir en este proceso de nulidad de acto jurídico, la figura del dolo como vicio de la voluntad, que en estricto constituye una causal de anulabilidad regulada en el artículo 210 del Código Civil; siendo que dicho pedido no resulta viable, pues las instituciones de la nulidad y anulabilidad son distintos por su origen histórico y evolución. Así, **el acto anulable** está determinada por una imperfección menos trascendente que la que determina la nulidad, es convalidable, no nace muerto, y el plazo prescriptorio es de dos años; por su parte, en **el acto nulo**, el acto jurídico es inexistente o nace muerto, no produce efectos para los interesados ni para terceros, el plazo prescriptorio es de diez años; entre otras diferencias, por lo tanto, no se evidencia que exista vulneración del artículo 210 del Código Civil, debiendo ser desestimada también dicha infracción normativa. **DÉCIMO:** Esta Sala Suprema no puede pasar por alto el hecho de que el accionante ha realizado primero una venta parcial de su predio dos mil uno (2001), y luego una venta total del mismo dos mil cuatro (2004); sin embargo, en el presente caso, dado que es el mismo quien cuestiona el segundo acto jurídico celebrado, resulta de aplicación el principio general del derecho "Nadie puede invocar la lesión de sus derechos en su propio dolo", esto es, el pedido de nulidad que pretende el actor no se puede basar en sus propios actos, pues, el principio de la buena fe debe regir en todo el proceso de formación del acto jurídico, desde la negociación, celebración y hasta la ejecución del mismo, lo cual implica actuar siempre con lealtad y probidad, siendo el sustento de esta postulación, el evitar que alguien abuse de su propia inmoralidad, por lo que no se debe oír a quien intenta hacer un ejercicio abusivo del derecho, lo cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico, máxime si hay terceros de buena fe como la entidad crediticia quien otorgó un crédito hipotecario al propietario que figuraba inscrito en los Registros Públicos, confiando en la seguridad jurídica que ésta otorga. **DÉCIMO PRIMERO:** Finalmente, se advierte que la sentencia de vista fue expedida con arreglo a derecho y motivada en forma adecuada, razonada y en estricta observancia del debido proceso; en tal virtud, corresponde desestimar el recurso de casación de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil. **V. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Esteban Morales Reynoso**, con fecha tres de setiembre de dos mil dieciocho¹⁹; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho²⁰; en los seguidos por Esteban Morales Reynoso contra la sociedad conyugal conformada por Rubén Alberto Juscamaita Saavedra y María Dolores Castro Abad, sobre Nulidad de Acto Jurídico; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", conforme a ley; y, los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pariona Pastrana.** S.S. PARIONA PASTRANA,

TOLEDO TORIBIO, YAYA ZUMAETA, BUSTAMANTE ZEGARRA, LINARES SAN ROMÁN

- ¹ Ver folios 687 del expediente principal.
- ² Ver folios 632 del expediente principal.
- ³ Ver folios 579 del expediente principal.
- ⁴ Ver folios 124 del cuadernillo de casación.
- ⁵ Ver folios 43 del expediente principal.
- ⁶ Ver folios 75 del expediente principal.
- ⁷ Ver folios 185 del expediente principal.
- ⁸ Ver folios 579 del expediente principal.
- ⁹ Ver folios 632 del expediente principal.
- ¹⁰ DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.
- ¹¹ DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.
- ¹² Ver folios 16 del expediente principal.
- ¹³ Ver folios 22 del expediente principal.
- ¹⁴ Ver folios 21 del expediente principal.
- ¹⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N° 04295-2007-PHC/TC. 22 de setiembre de 2008.
- ¹⁶ Ver folios 450 del expediente principal.
- ¹⁷ Ver folios 502 del expediente principal.
- ¹⁸ Ver folios 450 del expediente principal.
- ¹⁹ Ver folios 687 del expediente principal.
- ²⁰ Ver folios 632 del expediente principal.

C-1905621-72

CAS. N° 18591 - 2015 LIMA

SUMILLA: *La sentencia de vista se encuentra debidamente fundamentada, y no se ha determinado vulneración de los Principios de Buena Fe Registral y de Prioridad en el tiempo, al haberse determinado que el demandante conocía de la cláusula de reversión pactada en el contrato de compraventa a favor de sus transferentes.*

Lima, veintidós de junio de dos mil diecisiete.

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTOS; con los acompañados, la causa número dieciocho mil quinientos noventa y uno – dos mil quince; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, con los señores Jueces Supremos: Vinatea Medina - Presidente, Rueda Fernández, Toledo Toribio, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; con lo expuesto en el Dictamen Fiscal Supremo en lo Contencioso Administrativo; y, producida la votación conforme a ley, se emite la siguiente resolución: **I. Sentencia de Primera Instancia** El Primer Juzgado Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha siete de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos treinta y tres declaró fundada la demanda, nula la Resolución N° 047-2010-SUNARP-TR-T; declaró la caducidad de la facultad de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos para declarar la reversión del inmueble a su favor, ordenando la cancelación de la inscripción registral que corre en el Asiento N° C00006 de la Partida Registral N° 02005315 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes; y, declaró la vigencia y validez de la inscripción del Asiento N° C00005 de la referida partida; señalando que el demandante es un tercero de buena fe registral al adquirir la propiedad del inmueble de los titulares registrales desconociendo la reversión del año dos mil tres, a lo que agrega la protección constitucional del derecho de propiedad y su inviolabilidad; asimismo, indica que el Tribunal Registral omitió meritar la obligación de la Municipalidad demandada, de inscribir registralmente la reversión, contenida en el artículo 26 del Decreto Supremo N° 004-85-VC, así como la imposibilidad de su inscripción al aparecer en el Asiento N° C00005 la transferencia de la propiedad a favor de un tercero, en este caso, el demandante. **II. Sentencia de Vista** Mediante sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil quince, obrante a fojas quinientos sesenta y uno, la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la apelada; y, reformándola declaró infundada la demanda, sustentando su decisión en que si bien la cláusula de reversión no estaba inscrita en la Partida Electrónica N° 02005315 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes, el comprador era consciente de la existencia de tal cláusula pues declaró conforme a la cláusula octava del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha ocho de julio de dos mil ocho celebrado por los adjudicatarios Quevedo – Tamayo con el recurrente, que este último conocía de las inscripciones de cada partida registral mencionada en la minuta, así como de sus títulos archivados. **III.**

Recurso de Casación Recurso de casación interpuesto por el demandante **Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero**, de fecha veinticuatro de julio de dos mil quince, obrante a fojas seiscientos cuatro, contra la sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil quince, de fojas quinientos sesenta y uno, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revocó** la sentencia de primera instancia de fecha siete de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas cuatrocientos treinta y tres, que declaró: 1) **fundada** la demanda interpuesta por Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – (Sunarp), Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar - Zorritos – Tumbes y Rosa Nelly Puescas Correa; 2) nula la Resolución N° 047-2010-SUNARP-TR-T, de fecha doce de febrero de dos mil diez; 3) declaró la caducidad de la facultad de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos – Tumbes para declarar la reversión del inmueble a su favor, ordenándose la cancelación de la inscripción registral del Asiento N° C00006 de la Partida Registral N° 02005315 del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes; 4) declaró la vigencia y validez de la inscripción del asiento N° C00005 de la referida Partida Registral; y, **reformándola** la declaró **infundada** respecto a la pretensión principal reclamada, así como las pretensiones accesorias; en los seguidos por la Manuel Guillermo Rodríguez Cañamero contra la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos – Tumbes y otros, sobre Impugnación de Resolución Administrativa. **IV Auto Calificatorio de Casación** Mediante auto calificatorio de fecha quince de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento seis del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa de las normas que garantizan el debido proceso;** alega que, la sentencia de vista ha vulnerado el derecho al debido proceso, pues no se encuentra debidamente motivada al haber omitido pronunciarse sobre la inscripción de la Resolución Municipal N° 124-2003-MPCVZ de fecha catorce de octubre de dos mil tres, ante los Registros Públicos después de diecisiete años de la expedición de la Resolución Municipal N° 017-87-MPCVZ, de fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, con lo cual se comprueba que al momento de adquirir el inmueble materia de *litis*, el recurrente desconocía de la existencia de dicho acto administrativo. Asimismo, refiere que la sentencia de vista no ha tenido en cuenta que el recurrente al haber adquirido el inmueble materia de *litis* mediante la escritura pública de compraventa de fecha ocho de junio de dos mil ocho, de sus anteriores propietarios registrales, la sociedad conyugal formada por Guillermo Quevedo Neyra e Imelda Tamayo Cariga; y, habiéndose inscrito ante los Registros Públicos con fecha once de setiembre de dos mil ocho, no constaba inscrita ninguna carga menos la Resolución Municipal N° 124-2003-MPCVZ de fecha catorce de octubre de dos mil tres, en razón de que esta última, recién se inscribió ante los Registros Públicos con fecha dieciséis de octubre de dos mil nueve, es decir, un año posterior a su adquisición. Del mismo modo, la Sala Superior ha omitido pronunciarse que es obligación de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar - Zorritos - Tumbes, la inscripción de la reversión y la caducidad –conforme lo establece el Decreto Supremo N° 004-85-VC-, hecho que si bien en el presente caso, el órgano municipal lo inscribió tardíamente, no es excusa o argumento para perjudicar al recurrente con su derecho legítimo a la propiedad, en razón de que este último adquirió el inmueble *sub litis* sin apreciar ninguna carga en los registros; y, que además el referido inmueble estaba totalmente desocupado. **b) Infracción normativa por inaplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú;** sostiene que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la propiedad es inviolable, y que solo se le puede privar por causas de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, pero no por un reglamento de inferior jerarquía. **c) Infracción normativa de los artículos 2012, 2014 y 2016 del Código Civil,** refiere que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que el recurrente cuenta con la calidad de tercero de buena fe registral, en razón de que ha cumplido estrictamente con los requisitos que establece el artículo 2014 del Código Civil: adquirió a través de una prestación económica, en base a la confianza en el registro - a la información que brindaba los Registros Públicos, buena fe (al adquirir el inmueble se encontraba desocupado) y no figuraba inscrita ninguna carga, menos la Resolución Municipal N° 124-2003-MPCVZ de fecha catorce de octubre de dos mil tres, y no constaba en el registro las causales de nulidad o ineficacia, adquirió de quien figuraba como propietario y la adquisición fue inscrita conforme a ley. Señala que, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que la publicidad registral no necesariamente se extiende a los títulos archivados, y concluye que la publicidad y la buena fe pública