

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

SENTENCIA

EXPEDIENTE : 30745-2009-0-1801-JR-CI-09
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO
JUEZ : AGUADO SOTOMAYOR, JOSE GUILLERMO
ESPECIALISTA : VALDEZ REYES EDGAR RAFAEL

RESOLUCION NÚMERO SETENTA Y NUEVE

Lima, diecinueve de octubre
de dos mil veintiuno.-

VISTOS:

De la Pretensión:

Resulta de autos que la Procuradora Publica del Estado encargada de los asuntos judiciales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales interpone demanda contra Esther Tohalino Valencia y su esposo Ángel Cornejo Salas, Horacio Augusto Tohalino Valencia y su esposa Tula Caceres Díaz, Clementina Felicitas Tohalino Valencia y su esposo Héctor Aroca, Hugo Edgardo Tohalino Valencia y su esposa Maritza Briceño Moscoso, Ángel Maria Tohalino Valencia y su esposa Leonor Moscoso Cornejo, Cosme Salomón Tohalino Valencia, Sara Idelfonsa Tohalino Valencia y su esposo Ruben Meneses Zevallos, y Josefina Mirian Tohalino Valencia, formulando las siguientes pretensiones: **i) Pretensión Principal**: La nulidad de los actos jurídicos contenidos en los siguientes documentos: 1) Escritura Pública de fecha 22-02-1989 mediante la cual la señora Maria Jesús Valencia Núñez viuda de Tohalino transfiere vía compraventa el predio denominado Lomas de Catarindo y Posco a favor de las personas demandadas; 2) Escritura Pública de fecha 06-12-1994 mediante la cual la señora Maria Jesús Valencia Núñez viuda de Tohalino ratifica la transferencia del predio denominado Lomas de Catarindo y Posco a favor de las personas demandadas; 3) Escritura Pública de fecha 23-11-1995 y su ampliatoria de fecha 24-11-1997 mediante las cuales la señora Maria Jesus Valencia Nuñez viuda de Tohalino aparece como titular registral del predio denominado Lomas de Catarindo y Posco en el Asiento C004 de la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo; 4) Testamento otorgado por

Escritura Pública de fecha 30 de marzo de 1998 en la que la señora Maria Jesús Valencia Núñez viuda de Tohalino transfiere vía sucesión el predio denominando Lomas de Catarindo y Posco a favor de las personas demandadas; **ii) Pretensiones accesorias:** 1) Cancelación de los asientos C00003, C00004 y C00007 del rubro Títulos de Dominio de la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo; 2) la declaración de propiedad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes estatales como titular del predio denominado Lomas de Catarindo y Posco y su correspondiente inscripción registral en la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo.

Del Trámite del Proceso:

Por resolución N° 01 de fojas 84 se admitió a trámite la demanda y conferido el traslado respectivo, los emplazados Ángel Maria Tohalino Valencia, Leonor Victoria Moscoso Cornejo de Tohalino, Josefina Miriam Tohalino Valencia Ruben Alfredo Meneses Zevallos, Horacio Augusto Tohalino Valencia, Hugo Edgardo Tohalino Valencia, Maritza Norma Briceño Moscoso, Cosme Salomón Tohalino Valencia contestaron la demanda en los términos del escrito de fojas 196 – 209. Continuada la causa, mediante resolución número 06 se declaró infundadas las excepciones de litispendencia, cosa juzgada y falta de legitimidad para obrar del demandante; asimismo se declaró fundada la excepción de prescripción extintiva y en consecuencia nulo todo lo actuado y concluido el proceso.

Interpuesto el respectivo recurso de apelación y elevados los autos al superior jerárquico, la Cuarta Sala Civil de Lima mediante auto de vista de fojas 482-488 declaró nula la resolución en el extremo impugnado, ordenando a través de la resolución de fojas 520 se emita nueva resolución.

Devueltos el expediente al juzgado de origen se emitió la resolución número 16 de fojas 596-599 por la cual se declaró fundada la excepción de prescripción extintiva formulada por los codemandados y nulo todo lo actuado y por concluido el proceso. La Cuarta Sala Civil de Lima mediante resolución de vista de fojas 788-798 declaró nula la resolución impugnada y ordenó se renueve el acto procesal viciado con la emisión de nueva resolución.

Por escrito de fojas 933 el emplazado Julio Edilberto Moscoso Carbajal dedujo la excepciones de falta de legitimidad para obrar activa, prescripción extintiva y de cosa juzgada. Asimismo contestó la demanda. En la resolución número 26 de fojas 1026 se declaró infundada la excepción de prescripción deducida por los demandados

Continuada con la secuencia procesal, por resolución número 48 se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida y en la resolución número 55 se fijaron los puntos controvertidos, se calificaron los medios probatorios ofrecidos, siendo que por resolución número 58 se citó a las partes a audiencia de pruebas. Mediante resolución número 62 se declaró la conclusión del proceso e interpuesto el respectivo recurso de apelación y elevados los autos en vía de apelación, la Cuarta Sala Civil de Lima a través del auto de fojas 2779 confirmó el auto impugnado, Interpuesto el respectivo recurso de Casación, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante resolución de fecha 15 de setiembre de 2020 declaró fundado el recurso formulado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN. En virtud de lo expuesto se ordenó la reprogramación de la audiencia de pruebas, la cual se ha verificado de manera virtual conforme al acta obrante en autos y efectuado el informe oral de los señores abogados concurrente el proceso ha quedado en estado de emitir la presente decisión jurisdiccional.

PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO. –Según se aprecia de la demanda que corre de fojas 54 a 83, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN- pretende la nulidad de los negocios jurídicos siguientes: (i) Escritura Pública de fecha 22 de febrero de 1989 otorgada ante Notario Público de Lamas – San Martín Dr. Ricardo Enrique Flores Peñaranda, mediante el cual la señora María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino transfiere vía compraventa el predio denominado “Lomas de Catarindo y Posco” a favor de las personas demandadas; (ii) Escritura Pública de fecha 06 de diciembre de 1994 otorgada ante Notario Público de Arequipa Dr. Gorka Oviedo Alarcón, mediante el cual la señora María Jesús Valencia Núñez de Tohalino ratifica la transferencia del predio denominado “Lomas de Catarindo y Posco” a favor de las personas demandadas, efectuada inicialmente con Escritura Pública de fecha 22 de febrero de 1989; acto que consta inscrito en el asiento C003 de la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo; (iii) Escritura Pública de fecha 23 de noviembre de 1995 y su ampliatoria de fecha 24 de noviembre de 1997, ambas otorgadas ante Notario Público de Lima Dr. Carlos Enrique Becerra Palomino, mediante el cual la señora María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino, aparece como titular registral del predio denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, en el asiento C004 de la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo, ello en mérito a la Resolución de

los actos contenidos en las Escrituras Públicas de fecha 22 de febrero de 1989 y 6 de diciembre de 1994; (iv) Testamento otorgado por Escritura Pública de fecha 30 de marzo de 1998 otorgado ante Notario Público de Lima Dr. Francisco Villavicencio Cárdenas en el extremo de la cláusula novena, en la que la señora María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino transfiere vía sucesión el predio denominado "Lomas de Catarindo y Posco" a favor de las personas demandadas.

Accesoriamente solicita la cancelación de los asientos C00003, C00004 y C00007 del rubro Títulos de Dominio de la Partida N° 04000857 del Registro de Predios de Mollendo; y se declare la propiedad a favor del Estado representado por la SBN.

SEGUNDO. – De los fundamentos facticos de la citada demanda se advierte que la nulidad de los negocios jurídicos reseñados tiene como fundamento el derecho de propiedad estatal del inmueble objeto de éstos pues se sostiene que el predio de litis siempre constituyó dominio estatal por su naturaleza eriza libre de inscripción. En este contexto se indica que dicho bien ha sido dispuesto por la señora María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino sin autorización del Estado -SBN- como si se tratara de un bien de libre disponibilidad, a través de diferentes actos privados; en los cuales la SBN jamás participó ni prestó su consentimiento para su realización; precisando que la señora María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino nunca tuvo legitimidad para vender y/o disponer vía herencia el predio sub materia, por cuanto no existe -ni existió- ningún procedimiento administrativo seguido ante la SBN u otra entidad estatal que autorice la disposición del citado predio.

Desde esta perspectiva se tiene que la configuración de las causales de nulidad invocadas en la referida demanda, esto es, por falta de manifestación de voluntad, imposibilidad jurídica, fin ilícito y contra el orden público; tiene como sustento el derecho de propiedad del cual se hallaría investido el Estado -SBN el relación al predio sub examine. En otros términos, la pretensión propuesta por la actora se sustenta en la oponibilidad del genuino derecho de propiedad respecto del predio materia de esta litis.

TERCERO. - Respecto del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional en el Expediente No. 0016-2002-AI/TC, Quinto fundamento, ha señalado:

“Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse

titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”.

CUARTO. – Bajo este marco, el artículo 196° del Código Procesal Civil establece que: Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; pues, de acuerdo a lo estatuido en el artículo 188 del Código acotado: Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; cuyo material probatorio debe valorarse de forma conjunta con sujeción al sistema de sana crítica que estipula el artículo 197° del código adjetivo.

QUINTO. – En esta línea argumental; de cara a establecer el derecho de las partes; es necesario e indispensable precisar que la cuestión en debate estriba en rigor determinar si los demandados han llevado a cabo los negocios jurídicos sub materia, en contraposición del derecho de propiedad alegada por la SBN; de manera que, como se afirma en la demanda, los mismos habrían dispuesto de un bien ajeno excluyendo el derecho que le asistiría al Estado (SBN); por tanto, es evidente que, en el caso de configurarse este derecho (propiedad), determinaría *per se* la nulidad de aquellos actos de disposición, porque es incuestionable que la propiedad constituye un derecho que goza de protección constitucional.

Esto implica que en aplicación del principio de congruencia que estatuye el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la prueba debe orientarse en establecer que el predio sub iudice pertenecía en su origen al Estado; y, por consiguiente, definir si, como sostiene la parte actora, las

transferencias realizadas por los emplazados habrían versado sobre un inmueble que no les pertenecía.

SEXTO. - En buena cuenta, conforme a la carga de la prueba que contempla la citada disposición legal y sobre todo atendiendo a la naturaleza jurídica de la pretensión propuesta; corresponde a la SBN acreditar de forma fehaciente que el inmueble en mención es de propiedad del Estado (oponible a terceros); más no cabe resolver este conflicto de intereses intersubjetivo sobre la base de inversión de la anotada carga de la prueba, a efectos de que sean los demandados (y no la demandante), quienes tengan necesaria y obligatoriamente que demostrar la legitimidad de su adquisición bajo el imperio de los principios registrales regulados en los artículos 2010°, 2011°, 2015° y 2018° del Código Civil, para así mantener la eficacia jurídica de los actos contenidos en las escrituras públicas cuya nulidad se pretende, y, fundamentalmente, la inmatriculación o inscripción de primera de dominio del bien materia de litis, a través de la cual se publicita el derecho de propiedad de los emplazados; de ahí que la dilucidación de esta controversia pasa, en primer orden, en determinar, a la luz de la prueba correspondiente, el citado derecho de propiedad alegado por la demandante y en el que precisamente reposa las causales de nulidad invocadas en la indicada demanda. En tal sentido, no es posible incidir sobre aspectos ajenos ligados a cómo y por qué los demandados habrían logrado inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos, sino, específicamente, si la demandada María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino inmatriculó el precitado inmueble no obstante que éste pertenecía al Estado, pues de darse este presupuesto, no cabe duda que ello se traduciría en una apropiación ilícita de este inmueble.

SÉTIMO. - Así, debe destacarse que: *“...La propiedad no solo está inseparablemente ligada a su prueba, sino, además, que la ontología del derecho de propiedad es puramente formal y se reduce a la titulación...”*. (BARRÓN GONZALES, Gunther. Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial. Gaceta Jurídica. p. 43).

En consecuencia, queda claro que la dilucidación del mencionado conflicto de intereses intersubjetivo debe abordarse teniéndose en consideración lo expuesto en la demanda, en cuanto el Estado a través de la SBN, se arroga derecho de propiedad exclusiva en torno al aludido inmueble sub examine. Y, solo a partir de la demostración de este derecho, ello podrá lógicamente repercutir en la

invalidez de los negocios jurídicos antes citados; pues, no cabe establecer la nulidad de los negocios jurídicos materia de este proceso en función de la prueba que deban aportar los demandados aludidos destinados a justificar la adquisición de la propiedad.

OCTAVO. – Recuérdese que, en esencia, en el marco de la nulidad del acto jurídico; según Lizardo Taboada, se distinguen dos tipos de Invalidez del Negocio Jurídico, la Nulidad y la Anulabilidad. Se entiende por negocio jurídico nulo aquel al que le falte un elemento, o un presupuesto, o un requisito, o sea contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, o cuando infrinja una norma imperativa. Las causales de nulidad del acto jurídico, dentro del Código Civil Peruano, están contempladas en su artículo 219.

De este modo, debe insistirse que, en consonancia con este concepto, es indudable que en este proceso no se discute aspectos inherentes al mejor derecho de propiedad, toda vez que no se trata de un mecanismo típico de defensa de la propiedad (reivindicación), por virtud del cual, el propietario puede lograr que se compruebe su derecho y, en consecuencia, se le ponga en posesión de la cosa.

NOVENO. – En ese sentido, si bien en el caso concreto, conforme a lo detallado líneas arriba, se ha enfatizado que la prueba debe circunscribirse a la acreditación o demostración del derecho de propiedad invocada en la demanda, sin embargo, ello solo atañe a hechos en los que se sustenta la pretensión de nulidad; en el sentido que estos se entrelazan respecto a una indebida inmatriculación del bien sub materia; la cual habría sido propiciada por la extinta María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino, lo que determinaría la invalidez de los negocios jurídicos acotados; es decir, se parte de la premisa que la demandante sostiene ostentar condición de propietaria del inmueble citado por imperio de la ley.

DÉCIMO. – En esta línea, se tiene que, en el primer punto del rubro “Antecedentes de la propiedad estatal sub litis” que contiene la demanda, la parte actora señala que: *“El predio eriazo denominado “Lomas de Catarindo y Posco de una extensión primigenia de 5,702.22 hectáreas, ubicado en el distrito de Islay, provincia de Mollendo, departamento de Arequipa, **constituye propiedad de dominio del Estado, no por así decirlo sino en aplicación estricta de la presunción legal de que todo predio que no constituye***

dominio privado y que no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, constituye dominio del Estado...”.

Asimismo, indica que, “...podemos desprender que los cuatro actos materia de nulidad se celebraron sin considerar que **el predio de litis desde siempre constituyó dominio estatal por su naturaleza eriaza libre de inscripción registral**, y como tal el llamado para el consentimiento para cualquier acto de disposición y/o transferencia del mismo correspondía únicamente a su único propietario Estado-SBN; situación que configura las causales de nulidad...”. (énfasis es añadido).

UNDÉCIMO. – Sobre el particular, conviene destacar que, según el profesor Gonzáles Barrón “...los predios eriazos se definen como aquellos que no son cultivables por defecto o exceso de agua, y que tienen carácter improductivo. En buena cuenta, se trata de zonas que en su condición natural no son objeto de ningún tipo de aprovechamiento económico, lo que comprende los desiertos, arenas, montañas, etc.”. En cambio, “...se ha dicho que, al hablar de tierra rústica y suelo agrícola (o tierra culta), no hay sinonimia. La rústica es aquella que no ha sido objeto de actividad agraria con el cultivo de vegetales o crianza de animales, todavía está en estado tosco, rudo o inculto...”. (GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derechos Reales. pág. 242).

En tanto que, por definición legal, predio eriazo es aquel no apto para actividad agrícola por falta o exceso de agua; predio rústico es aquel que no ha sido clasificado y/o habilitado para vida urbana.

En este contexto, por mandato de leyes especiales N^ºs. 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959, declararon que todos los terrenos en tal condición pasaban a dominio del Estado, bajo la figura del no-uso de la propiedad territorial.

Posteriormente, a través de la Primera Disposición Complementaria de la Ley 27333, distinguiéndose los predios de naturaleza eriaza y rural; se resolvió que “los predios eriazos que revirtieron al dominio del Estado, serán inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble por el mérito de una resolución expedida por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la que se indique los inmuebles revertidos. De otro lado, la Segunda Disposición Complementaria de la acotada ley, establece que los terrenos rústicos de la República que conforme a las disposiciones del Decreto Ley N^º 17716, Decreto Legislativo N^º 653 y demás disposiciones conexas y complementarias fueron declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el

Registro de Propiedad Inmueble o, en todo caso, en el Registro Predial, por el solo mérito de la resolución suprema que se hubiere expedido, procediéndose igualmente a cancelar los asientos extendidos a nombre de terceros”.

DÉCIMO SEGUNDO. – En el presente caso, fluye de la Ficha N° 84877 que continúa en la Partida N° 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble – Región Arequipa, que corre a fojas 4, que el en rubro “Descripción del Inmueble”, se indica que se trata de un **terreno rústico** denominado “Lomas-Catarindo y Posco”, más no se trata de un predio eriazos como señala la SBN, sin que se haya demostrado que este inmueble haya sido registrado a nombre del Estado. Así, aun cuando se invoca en la demanda el artículo 23° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual señala que: “Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, empero, esta norma no se opone al derecho inscrito que ostentan los demandados; ello atendiendo a que, concomitante con la presunción legal que hace alusión la demanda, ésta es aplicable a los casos de predios eriazos, que no es el caso de autos; máxime que, tampoco la presunción legal acotada comporta un elemento protagónico en la solución de esta litis; tal como se detallará seguidamente.

DÉCIMO TERCERO. – En efecto, en primer lugar, el título material genérico (propiedad del Estado sobre predios eriazos), no puede oponerse a un título específico que ostentan los demandados (propiedad privada), máxime que se requiere de verificación de la naturaleza de predio eriazos; pues, admitir lo contrario constituiría una arbitrariedad; por lo que este título no tiene la particularidad de generar, cuando menos en este caso concreto, la nulidad de los negocios jurídicos llevados a cabo por los demandados; en segundo lugar, a la par del texto que contiene la norma legal invocada por la SBN, se tiene que esta excluye los predios inscritos a nombre de particulares. De este modo, no habiéndose aportado elemento de juicio idóneo que permita establecer el derecho de propiedad alegado en la demanda, no se configura las causales de

nulidad por falta de manifestación de voluntad, imposibilidad jurídica, fin ilícito y por ser contrario a normas de orden público; por cuanto estas se apoyan intrínsecamente en la propiedad estatal referida a predios eriazos.

DÉCIMO CUARTO. – En conclusión, de autos no consta ni aparece elemento de juicio alguno conducente a acreditar que los demandados hayan realizado actos de disposición respecto de un bien ajeno a su patrimonio, sino más bien de propiedad del Estado; tal como ha quedado determinado en el proceso judicial que se tiene a la vista; consecuentemente, no se ha desvirtuado la inmatriculación o primera de dominio realizada por la extinta María Jesús Valencia Núñez Viuda de Tohalino; por consiguiente, encontrándose registrado el predio sub litis a favor de los demandados, no cabe duda que no es de aplicación la norma invocada en la demanda; por tratarse de un predio de dominio privado; por lo que siendo así la demanda incoada deviene en infundada en aplicación de lo dispuesto en el artículo 200° del Código Procesal Civil.

PARTE RESOLUTIVA

Por tales fundamentos **FALLO:** declarando **INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta; sin costas ni costos. -