



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

**SUMILLA:** “La conducta impropia de la demandada y el señor Tesén Tesén, al declarar falsamente que tenían la condición de casados en el procedimiento de titulación ante el PETT, revela que el contenido de los Títulos de Propiedad y sus correspondientes inscripciones registrales, cuestionadas en la demanda, han contravenido el orden público y las buenas costumbres, configurándose la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8) del Código Civil, en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo.”

Lima, seis de noviembre  
de dos mil dieciocho.-

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

**VISTA**, la causa número doce mil quinientos cuarenta y dos – dos mil diecisiete; con el acompañado; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Walde Jáuregui - Presidente, Martínez Maraví, Rueda Fernández, Wong Abad y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Victoria Peña Siesquen**, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos veintiocho, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, que **confirmó** la sentencia de primera instancia, de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, que declaró **fundada** la demanda; en los seguidos por Jorge Augusto



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

Tesen Olivos contra Victoria Peña Siesquen y otros, sobre Nulidad de Inscripción Registral y otro.

**II. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE  
EL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por resolución de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y uno del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por *Victoria Peña Siesquen*, por la siguiente causal: **Infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838 y del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046**; sostiene la recurrente que el razonamiento de la Sala Superior contenido en la sentencia de vista vulnera las normas bajo referencia, puesto que los títulos que acreditan el derecho de propiedad de la demandante han sido emitidos de acuerdo a lo previsto en el Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838, actualmente el Decreto Legislativo N° 803 “Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal” complementada por la Ley N° 27046, es decir, en virtud al derecho de posesión que venía ejerciendo la recurrente conjuntamente con Ramón Tesen Tesen, y que si bien es cierto se consignó erróneamente la condición de casados (pues no lo eran), ello no invalida de modo alguno su título de propiedad obtenido válidamente, pues se le otorgó el título por el hecho de ser posesionaria directa y en calidad de propietaria.

**III. ANTECEDENTES DEL PROCESO:**

**DE LA DEMANDA:** Del escrito de demanda obrante a fojas cuarenta y seis, subsanada a fojas cincuenta y ocho, se aprecia que, Jorge Augusto



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

Tesen Olivos, en representación de su progenitora, Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, postula como petitorio, se declare la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes Ramón Tesen Tesen y Victoria Peña Siesquen por la Unidad Catastral N° 12325, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.66 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, Sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; así como la nulidad del Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura (oficina del PETT) a los convivientes antes citados, por la Unidad Catastral N° 13903, que se refiere al predio “Santo Domingo” de 0.17 hectáreas, ubicado en el valle de Chancay, sector Culpón, distrito de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque. Acumulativamente, solicita se declare la nulidad de los asientos registrales donde corren inscritos los títulos antes descritos y que han sido inscritos en las Fichas N° 36772 y N° 67283 del Registro de la Propiedad Inmueble de Sunarp de Chiclayo.

Como fundamentos de sus pretensiones, la parte actora alega que la persona de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez fue la única cónyuge de Ramón Tesén Tesén (ahora fallecido), a quien aquélla encargó que con dinero proporcionado por ella le compre, el predio “Santo Domingo” con Unidades Catastrales N° 12325 y N° 13903, lo cual efectuó mediante escritura pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta; y con la escritura pública de declaración de posesión, de fecha doce de julio de mil novecientos sesenta y cinco. En dicho contexto, la titulación solicitada por el señor Ramón Tesén Tesén ante el Ministerio de Agricultura ha sido tramitada en forma dolosa, con fraude y mala fe, al desconocer que su cónyuge era la titular de los predios *sub materia*, y al consignar a la



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

demandada Victoria Peña Siesquen como su esposa cuando nunca lo ha sido.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** La demandada, Victoria Peña Siesquen, alega ser propietaria del predio *sub litis*, habiendo obtenido la titulación que ahora se cuestiona sin oposición alguna, por ello, los títulos de propiedad *sub materia* han sido válidamente otorgados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, al amparo del Decreto Ley N° 667, y debidamente inscritos en la Oficina de Registros Públicos; y que si bien, existe un error en la consignación de su estado civil, al habersele consignado como esposa de Ramón Tesén Tesén, aquello se trata de un error que es posible de subsanación en la vía administrativa, situación que no constituye causal de nulidad o anulabilidad de tales títulos.

Es preciso señalar que por resolución número once, del dieciséis de junio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento treinta y uno, se declaró rebelde a la demandada Dirección Regional de Agricultura de Lambayeque.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:** Mediante sentencia de fecha doce de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos sesenta y uno, el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, declaró fundada la demanda; en consecuencia, nulos los títulos de propiedad cuestionados, así como su inscripción registral, sustentando su decisión en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, por contravención de normas que interesan el orden público y buenas costumbres. Así, el *A quo* sostiene que se encuentra acreditada la condición de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez como cónyuge del ahora fallecido, Ramón Tesén Tesén, en tanto que la codemandada, Victoria Peña Siesquén no ha



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

demostrado que dicho vínculo matrimonial haya quedado sin efecto. De esa manera, concluye que los trámites de titulación iniciados por Ramón Tesén Tesén y su conviviente, ante la Oficina del PETT del Ministerio de Agricultura, desconocieron el derecho de propiedad de la parte actora, quien no pudo oponerse a dicho procedimiento administrativo debido a su situación de analfabeta.

**SENTENCIA DE VISTA:** La Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve, resolvió confirmar la sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda, sustancialmente por los mismos fundamentos, destacándose, además, que tanto la persona de Ramón Tesén Tesén como la codemandada, Victoria Peña Siesquen, tenían pleno conocimiento que los predios sobre los cuales recayeron las titulaciones cuestionadas, eran de propiedad de Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez; constituyendo tal hecho una conducta impropia que revela que los títulos cuya validez se impugna son contrarios al orden público y a las buenas costumbres.

**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° 29 364, 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,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

respectivamente); precisado en la Casación N° 4197- 2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación N° 615-2008/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, esta Sala Suprema, 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:** Analizando la causal por la que fue declarado procedente el recurso, esto es, *la infracción normativa del artículo 2013 del Código Civil, del Decreto Legislativo N° 667 y sus modificaciones mediante Ley N° 26838; y del Decreto Legislativo N°803 – Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N°27046*, se advierte que las mismas se encuentran orientadas a defender la validez de los Títulos *sub materia*, los cuales – a decir de la parte recurrente fueron expedidos de acuerdo a las normas antes descritas, en mérito de la posesión que su persona venía ejerciendo conjuntamente con Ramón Tesén Tesén, y que la consignación errónea de su estado civil, en modo alguna invalida su título de propietaria.

**TERCERO:** Al respecto, cabe destacar que el treinta de julio de mil novecientos noventa y uno, se emitió el Decreto Legislativo N°653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, que dispuso culminar las acciones de catastro y titulación para la inscripción de los predios rústicos de todo el territorio nacional que fueron adjudicados en la reforma agraria. Asimismo, con fecha trece de setiembre de ese mismo año, se promulgó el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que reguló el procedimiento aplicable para la formalización de los predios de propiedad del Estado y los de propiedad de particulares; concebido éste como un *procedimiento ágil y eficaz tanto de titulación*

<sup>1</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

como de inscripción registral de predios rústicos, así como aquellos relativos a la posesión y la propiedad de las edificaciones que se constituyan en dichos predios con la finalidad de propender a una efectiva promoción de las inversiones del Sector Agrario, como se señala en su exposición de motivos.

Así, el entonces vigente artículo 22 del Decreto Legislativo N° 667, establece como requisitos esenciales para la solicitud de inscripción del derecho de posesión en el Registro Predial (situación que es presupuesto para la posterior inscripción del título de propiedad solicitado), que el solicitante se encuentre poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. En ese entendido, si bien la normativa antes glosada no regula directamente como un requisito para la procedencia de una solicitud de prescripción adquisitiva administrativa, a la consignación correcta del estado civil de los solicitantes; la condición de casados (o convivientes), efectivamente, tiene incidencia en la valoración del cumplimiento de los requisitos legales para prescribir, puesto que el mismo estaría destinado a formar parte de los bienes de la sociedad de gananciales; aquella conclusión se corrobora de los formularios, denominados “Ficha Catastral” de fojas ciento ochenta y ciento ochenta y cuatro, en los cuales en el rubro referido a la “Identificación del propietario y/o posesionario”, se consignó como titular del derecho posesorio a Ramón Tesén Tesén y como cónyuge o conviviente (sin impedimento legal para casarse), a la ahora demandada, Victoria Peña Siesquén; declaraciones que tienen la calidad de declaración jurada.

**CUARTO:** Así, analizando la presente controversia, se aprecia que la Sala Superior ha tenido en cuenta la conducta incurrida por el fallecido Ramón Tesén Tesén, quien fuera esposo de la madre del demandante, Baltazara



**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

de los Reyes Olivos Sánchez, y a la vez pareja sentimental de la demandada, Victoria Peña Siesquén (ahora recurrente); al sostener que el procedimiento de titulación *sub júdice* se ha sostenido sobre la base de un hecho oculto (la inexistencia de vínculo matrimonial entre los solicitantes y la vigencia del vínculo matrimonial de Ramón Tesén Tesén y la progenitora del actor) para dichas autoridades y de la cual los citados tenían pleno conocimiento, además del perjuicio que le estaban ocasionando a la progenitora del demandante, pues, dicho procedimiento de titulación se estaba realizando a sus espaldas.

**QUINTO:** Ahora bien, en cuanto al argumento por el cual la parte recurrente alega que los títulos de propiedad *sub materia* fueron expedidos conforme a ley, cabe destacar que el reconocimiento de la situación jurídica de posesión que su persona y Ramón Tesén Tesén solicitaron a la autoridad administrativa fue publicitado registralmente al ser inscrito en los Asientos 1-C de la Ficha N° 36772 (fojas veinticinco) y 1-C de la Ficha N° 67283 (fojas veintisiete), correspondientes a los predios objeto de titulación; y que si bien en virtud a los artículos 23 al 25 del Decreto Legislativo N° 667, las partes interesadas podían formular oposición a dicha solicitud de titulación, no obstante, esa posibilidad no resulta aplicable a la situación particular de la señora Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez, por ser analfabeta, conforme se consigna en la escritura pública que en copia legalizada obra a fojas doce, lo que, evidentemente, imposibilitó la defensa oportuna de sus intereses.

**SEXTO:** Cabe destacar también, que la irregularidad de la conducta por parte de la recurrente y el señor Tesén Tesén, al momento de tramitar las titulaciones *sub litis*, se evidencia además, con el conocimiento que ambos tenían respecto al perjuicio que las titulaciones *sub litis* ocasionaban al derecho de propiedad que la señora Baltazara de los Reyes Olivos



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

Sánchez tenía sobre los predios *sub litis*, puesto que como se observa del Testimonio de Escritura Pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos sesenta, que en copia legalizada obra a fojas siete, el señor Ramón Tesén Tesén adquirió por encargo de su esposa y con el peculio de ésta, el predio denominado “Santo Domingo”, consignándose expresamente que Baltazara de los Reyes Olivos Sánchez de Tesén sería la única propietaria de dicho bien; circunstancia de la que la ahora recurrente era plenamente consciente, conforme dicha parte reconoce al contestar las preguntas del pliego interrogatorio en la audiencia de pruebas, cuya acta obra a fojas ciento cincuenta y tres; las mismas que cuentan con valor de declaración asimilada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 del Código Procesal Civil.

**SÉPTIMO:** Consiguentemente, y como bien ha concluido el *Ad quem*, la conducta impropia de la demandada y el señor Tesén Tesén, al declarar falsamente que tenían la condición de casados en el procedimiento de titulación ante el PETT, revela que el contenido de los títulos de propiedad y sus correspondientes inscripciones registrales, cuestionadas en la demanda, han contravenido el orden público y las buenas costumbres, configurándose la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo. En consecuencia, al no verificarse la infracción normativa alegada por la recurrente, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

**V. DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Victoria Peña Siesquen**, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete,



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N°12542 – 2017  
LAMBAYEQUE**

obrante a fojas cuatrocientos veintiocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos diecinueve; en los seguidos por Jorge Augusto Tesen Olivos contra Victoria Peña Siesquen y otros, sobre Nulidad de Inscripción Registral y otro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; y los devolvieron. *Interviene como Juez Supremo Ponente: Walde Jáuregui.-*

**S.S.**

WALDE JÁUREGUI  
**Pasión por el**  
MARTÍNEZ MARAVÍ  
**DERECHO**  
RUEDA FERNÁNDEZ

**WONG ABAD**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

Ncb/Foms.