

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar por el Título de Abogada**

Informe sobre Casación de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia,  
N° 4419-2009

Autora: Drugas Arellano, Katherine Kristi

**Revisor**

Renzo Esteban Saavedra Velazco

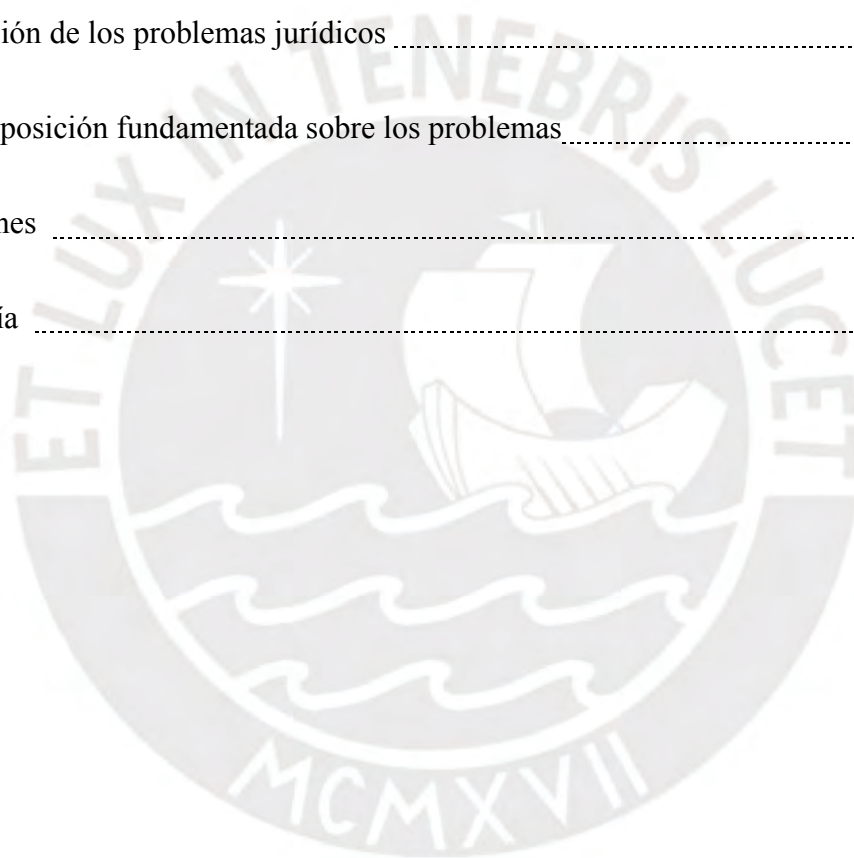
Lima, 2021

## **Resumen**

El presente informe jurídico versa sobre el análisis de la sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia (la Sentencia), respecto del recurso de casación N° 4419-2009. Dicho recurso de casación se interpuso por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), en el marco del proceso de nulidad de acto jurídico seguido por dicha entidad contra varios particulares y Puerta de Tierra S.A. (PDT S.A.), debido a que dichos particulares inscribieron su derecho de propiedad, respecto de un bien estatal de dominio público, en virtud de documentos públicos falsificados. El objetivo del informe es determinar si el principio de Fe Pública Registral ampara el derecho de propiedad de PDT S.A., pese a los vicios existentes en el origen de las transferencias; en ese sentido, el informe busca analizar la validez de la transferencia a favor de PDT S.A. La presente investigación resulta útil, a efectos de entender el alcance del principio de Fe Pública Registral en el tráfico de bienes inmuebles, a partir de la naturaleza, función y las condiciones que deben darse para que se aplique el mencionado principio. El informe jurídico tiene como hipótesis que el principio de Fe Pública Registral no debe aplicarse de manera literal, sino que debe ser aplicado, tomando en consideración su aspecto objetivo y su función de garantizar la seguridad jurídica. Por último, la conclusión del informe jurídico confirma la hipótesis planteada para la investigación: existen supuestos, como el presente caso, en los que el principio de Fe Pública Registral debe ser inaplicable por ser inválida la adquisición a non domino del tercero adquirente sobre un bien de dominio público, debido a la ausencia de manifestación de voluntad del verdadero propietario e imposibilidad jurídica.

## Índice analítico

Introducción.....	3
Justificación de la elección de la Casación .....	5
Principales hechos sobre los que versa la Casación .....	6
Identificación de los problemas jurídicos .....	9
Análisis y posición fundamentada sobre los problemas.....	10
Conclusiones .....	34
Bibliografía .....	36



## **Introducción**

La Casación N°4419-2009, materia de análisis del presente informe, tiene como cuestión controvertida determinar si resulta aplicable o no el principio de Fe Pública Registral, respecto del tercero adquirente, cuando ha mediado la falsificación de documentos públicos para efectuar sucesivas transferencias fraudulentas de un bien estatal de dominio público.

En ese sentido, las transferencias fraudulentas han supuesto una revisión jurídica del principio de Fe Pública Registral, con respecto a su naturaleza y función, de acuerdo con la realidad material y registral de dichas transferencias.

Además, al analizar la casación, se podrá advertir el efecto negativo que tienen los casos de falsificación de documentos públicos sobre la seguridad jurídica, debido a la aplicación estricta del principio de Fe Pública Registral, en aras de proteger la adquisición del tercero adquirente; pues si resulta posible transferir un bien estatal de dominio público, en base a documentación falsa, pese a la tutela constitucional y legal que tiene, se generaría incertidumbre respecto del ejercicio del derecho de la propiedad en nuestro ordenamiento.

Atendiendo al problema, a través de la legislación, se han creado una serie de mecanismos registrales y notariales con el fin de reducir el desincentivo en la circulación de bienes, debido a la incertidumbre sobre la intangibilidad de los derechos inscritos y el aspecto dinámico de la seguridad jurídica. Además, se modificó la normativa civil y registral, que contiene el principio de Fe Pública Registral, a fin de exigir un mayor grado de diligencia por parte tercero adquirente, lo cual desnaturaliza la función del principio.

Ciertamente, dichos mecanismos, como la aplicación del sistema de identificación por comparación biométrica, han contribuido en subsanar las deficiencias en la aplicación del principio de Fe Pública Registral, disminuyendo de manera significativa los casos de falsificación, gracias al avance tecnológico que ha permitido la detección de documentos falsos y suplantación de identidades en el plano notarial.

No obstante, es de considerar que los esfuerzos normativos, respecto del alcance de la diligencia del tercero adquirente de buena fe, no constituyen una solución jurídica óptima que garantice la seguridad jurídica, en las transferencias de bienes inmuebles, conforme la reciente sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 00018-2015-PI/TC, por lo que dicha solución es una tarea pendiente en nuestro ordenamiento.

Por lo tanto, resulta pertinente realizar un análisis sobre la nulidad de pleno derecho que se configura en las transferencias que se basan en documentos públicos falsificados, con el fin de excluir los actos ilícitos de la aplicación del principio de Fe Pública Registral.

Así pues, mediante el presente informe jurídico se analizará la casación N° 4419-2009, cuya cuestión principal es analizar si la aplicación del principio de Fe Pública Registral protege al tercero adquirente (Puerta de Tierra S.A.), a pesar de que las transferencias anteriores tienen su origen en la falsificación de documentos públicos (resoluciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales), lo cual hizo posible que se registrara la transferencia de un bien de dominio público a favor de privados. Para tal análisis, se estudiará el alcance (naturaleza y función) del principio en cuanto a la protección del tercero adquirente; asimismo, se analizará la validez de la transferencia controvertida desde el plano del derecho civil.



### **Justificación de la elección de la Casación**

El principio de Fe Pública Registral está destinado a proteger la adquisición del tercero que confía en la publicidad registral. Debido a su naturaleza y función, el principio es de importancia en nuestro ordenamiento, en aras de reforzar la seguridad jurídica en las transferencias, fomentando así la circulación de bienes en respuesta a un criterio de bajos costos de transacción que supone la publicidad en el sistema registral.

No obstante, la certeza de exclusión y oponibilidad que brinda la protección registral se ha visto debilitada en los casos de transferencias en las que media la falsificación de documentos públicos. En ese sentido, resulta necesario advertir los casos en los que no debería aplicar el principio de Fe Pública Registral del tercero adquirente, debido a que en el ámbito del derecho material se advierten vicios insubsanables que afectan los negocios jurídicos en el tracto sucesivo de inscripción.

Por ello, el presente caso resulta de relevancia jurídica, porque, a raíz de la venta de un bien de dominio público, mediante falsificación de documentos públicos, se demuestra la contradictoria interpretación del principio de Fe Pública Registral desde el plano judicial, que deja en evidencia la desnaturalización del principio. Asimismo, se reconocen los efectos de la aplicación del principio en el plano del derecho civil.

## Principales hechos sobre los que versa la Casación

1. La **SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES (en adelante, “la SBN”)** interpuso demanda de nulidad de acto jurídico, respecto de los sucesivos contratos de compraventa de un bien inmueble estatal bajo su administración: el terreno ubicado en el lote 18-B, Manzana A, con frente a la Av. Las Casuarinas de la Urbanización de Los Alerces de Monterrico, distrito de Santiago de Surco (en adelante, “la Propiedad”).

En consecuencia, la SBN demandó al titular registral de la Propiedad en aquel momento, **Puerta de Tierra S.A. (en adelante “PDT S.A.”)**, así como a los anteriores titulares registrales de la Propiedad (en adelante los “Anteriores Titulares”).

Además, la SBN planteó como pretensión accesorias la cancelación de los asientos registrales de las transferencias y, acumulativamente, requirió que se ordenara a PDT S.A. y a los Anteriores Titulares pagar la suma de \$ 240,000 dólares americanos por concepto de indemnización por daños y perjuicios causados al Estado peruano. La SBN argumentó lo siguiente:

- (i) Mediante aporte reglamentario, el Estado peruano adquirió la Propiedad de la compañía Numbell S.A. En consecuencia, la Propiedad tiene la categoría de bien estatal de dominio público y, por ello, la condición de inalienable, según consta en la Resolución N° 160-78-DGIU.COL, de fecha 28 de marzo de 1978, inscrito el 1 de julio de 1997 en la Ficha N° 1325473 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.
- (ii) Del título archivado de la Partida N° 49006336, se aprecia que la inscripción de la primera y siguientes compraventas de la Propiedad, a favor de privados, fueron realizadas mediante la falsificación de documentos públicos, toda vez que la resolución y oficio de desafectación del bien estatal de dominio público, con el que se solicitó la primera inscripción en SUNARP, es un documento falso, por lo cual la SBN realizó, oportunamente, la denuncia penal respectiva.
- (iii) Las transferencias de propiedad han sido inscritas en Registros Públicos, en el lapso de dos meses, subvaluando el valor comercial de la Propiedad, salvo la transferencia a favor de PDT S.A. (inscrita 7 meses después).

2. En su contestación a la demanda, PDT S.A. argumentó lo siguiente:
- (i) Adquirió la Propiedad de un particular, propietario que constaba en los Registros Públicos, cuya titularidad constaba inscrita 6 meses antes de la transferencia a favor de PDT S.A.
  - (ii) La Escritura Pública de transferencia de propiedad que dio merito a su derecho no ha sido falsificada y por ello no puede ser declarada nula.
  - (iii) La SBN ni otra entidad del Estado realizó oposición a ninguno de los anteriores procedimientos de inscripción de transferencia de propiedad.
3. La sentencia de primera instancia del 16° juzgado civil, de fecha 06 de julio de 2007, declaró **fundada** la demanda de nulidad, respecto de los contratos de compraventa de los Anteriores Titulares. No obstante, en cuanto a PDT S.A., declaró **infundada** la demanda. Los fundamentos del Juzgado fueron los siguientes:
- (i) Los instrumentales utilizados en la primera transferencia de propiedad no fueron emitidos por la demandante (SBN) y el fin ilícito de los sucesivos actos de transferencia celebrados están constituidos por la disposición de un bien de uso público, en tanto el bien es un aporte reglamentario a favor del Estado.
  - (ii) Las sucesivas transferencias de dominio fueron inscritas en un período corto: desde noviembre del 2000 hasta octubre del 2001, se realizaron 5 transferencias de dominio anteriores a la transferencia a favor PDT S.A.
  - (iii) Se ha producido un perjuicio económico a la demandante, por lo que los Anteriores Titulares deben pagar solidariamente el monto solicitado por concepto de indemnización.
  - (iv) No ha sido desvirtuada la buena fe registral de PDT S.A., a través del proceso, pues adquirió la Propiedad siete (7) meses después de la anterior transferencia y de quien aparecía en el registro con capacidad para disponer el bien.
4. La SBN apeló la sentencia de primera instancia, en el extremo que atañe a PDT S.A. La SBN sostuvo lo siguiente: i) no se demostró la buena fe registral de PDT, porque conocía de la inexactitud del registro, en tanto la publicidad registral abarca tanto a los asientos registrales como a los títulos archivados; ii) el artículo 2012 del Código Civil (principio



de publicidad registral) contiene una presunción *Jure et de Jure* sobre el conocimiento de toda persona respecto a las inscripciones contenidas en el registro, y iii) la primera venta de la Propiedad es nula y, en consecuencia, las sucesivas transferencias también lo son, dado que la Propiedad constituía un bien de dominio público (aporte reglamentario de habilitación urbana) y no existió ningún acto de desafectación demanial por parte del Estado.

5. La Primera Sala Civil confirmó la sentencia de primera instancia, con fecha 25 de noviembre de 2008, señalando que la presunción de conocimiento de la publicidad registral debe interpretarse literalmente, sin extenderse a causas que no consten inscritas expresamente en la partida registral.
6. Ante dicho escenario, la SBN interpuso recurso de casación por la causal de interpretación errónea de una norma de Derecho Material (Art. 2012 y 2014 del Código Civil), e inaplicación del artículo 219, inciso 3 y 4 del Código Civil, sobre nulidad de acto jurídico cuando su objeto y fin sea ilícito o jurídicamente imposible.
7. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, con fecha 20 de mayo de 2010, declaró **fundado** el recurso de casación, revocando la sentencia apelada respecto de PDT S.A. y declarando nula la sentencia de vista de la Corte Superior. En consecuencia, declaró la nulidad del asiento registral C0008 y ordenó que PDT S.A. pague solidariamente junto con los demás demandados la suma de \$ 240, 000.00 dólares americanos. La Sala señaló que, conforme al artículo 73 de la Constitución, la Propiedad es inalienable e imprescriptible y PDT S.A. no podía desconocer que el bien adquirido era de dominio público; además, sostuvo que, al ser una empresa inmobiliaria, le es exigible un especial deber de cuidado al momento de verificar la titulación de los inmuebles a adquirir.

## **Identificación de los problemas jurídicos**

Problema principal:

- 1. ¿La falsificación de títulos sobre un bien de dominio público inaplica el Principio de Fe Pública Registral a favor de Puerta de Tierra S.A.?**

Problemas secundarios:

- 1.1. ¿Cuál es la naturaleza del principio de Fe Pública Registral en el sistema registral peruano y su implicancia en la buena fe del tercero adquirente?
  - 1.1.1. La función y necesidad del principio en las transferencias de inmuebles.
- 1.2. ¿Es válida la transferencia a non domino a favor de Puerta de Tierra S.A.?
  - 1.2.1. Ausencia de manifestación de voluntad
  - 1.2.2. Fin ilícito
  - 1.2.3. Imposibilidad jurídica
- 1.3. ¿Puerta de Tierra S.A. es un tercero de buena fe registral?
  - 1.3.1. ¿Puerta de Tierra S.A. podía advertir la inexactitud registral?
- 1.4. ¿Debió ser desestimatoria la pretensión indemnizatoria a favor de la SBN?

## **Análisis y posición fundamentada sobre los problemas**

A efectos de resolver el problema principal planteado, anteriormente, resulta necesario resolver los problemas secundarios, por lo que, a continuación, se desarrollarán las soluciones a dichos problemas.

### **1.1. ¿Cuál es la naturaleza del Principio de Fe Pública Registral en el sistema peruano y su implicancia en la buena fe del tercero adquirente?**

El sistema registral se sostiene sobre la base de principios normativizados los cuales son herramientas prácticas al servicio de la seguridad jurídica. En ese sentido, conforme sostiene Avendaño, la seguridad jurídica es *“el objetivo central de todo sistema registral se caracteriza por dos aspectos: (i) estático, que garantiza el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos; y, (ii) dinámico, que garantiza la plena eficacia de las transferencias patrimoniales. Ambos aspectos se concretan mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición.”*<sup>1</sup>

En cuanto al “aspecto estático de la seguridad jurídica se sustenta en el principio de legitimación, mediante el cual se garantiza la protección de los derechos o actos registrados, referido a la intangibilidad del contenido registral. En cuanto al aspecto dinámico del sistema registral, la publicidad registral debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico”<sup>2</sup>, garantizando, de esta manera, la adquisición del tercero registral que confía en la publicidad del registro.

Así pues, *“los efectos de la publicidad registral operan sobre el titular del derecho inscrito y se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por esta razón, uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quién figura como titular de un derecho inscrito. Esto es lo que se conoce como el Principio de Fe Pública Registral.”*<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>AVENDAÑO, Jorge, Luis Felipe DEL RISCO (2012). *Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral*. IUS ET VERITAS. Lima, número 45, p. 189.

<sup>2</sup>ECHEVARRIA, Hugo. (2011) *Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país*. Fuero Registral. Lima, número 8, p. 283.

<sup>3</sup>AVENDAÑO, Jorge, Luis Felipe DEL RISCO. *Op Cit.* p.190.

No obstante, a pesar de la importancia del aspecto dinámico de la seguridad jurídica en la aplicación del principio de Fe Pública Registral, el Tribunal Constitucional estableció que la Constitución Política de 1993 (en adelante, La Constitución) “*garantiza que el derecho a la propiedad sea ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites legales*”<sup>4</sup>, lo cual hace referencia a la función social del derecho a la propiedad. Así también, es oportuno lo indicado por Bullard, al señalar que “*para la correcta aplicación del aspecto dinámico debe existir seguridad jurídica en el aspecto estático*”.<sup>5</sup>

El principio de Fe Pública Registral en nuestro ordenamiento, conforme al artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que será protegida la adquisición del tercero registral que contrata bajo la confianza de la información que aparece en los Registros Públicos y desconoce de cualquier inexactitud de la información contenida en los asientos registrales. Pese a que la transferencia se realice bajo un non domino, la adquisición del tercero se encontrará protegida bajo el principio. “*La adquisición del tercero es derivada y no originaria, debido a que es la legitimación aparente del titular registral lo que permite su protección legal.*”<sup>6</sup>

En ese sentido, el artículo 2014 del Código Civil (en adelante, C.C.), modificado por la Ley N° 30313, establece los siguientes requisitos para la aplicación del principio: “(i) ser un tercero adquirente de derechos reales; (ii) ser un adquirente de “buena fe” (entendido como el desconocimiento de la inexactitud del registro);(iii) ser un adquirente a título oneroso; (iv) ser un adquirente de derechos de personas que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos; y (v) la inscripción del derecho del adquirente”<sup>7</sup>.

Cabe señalar que la norma antes mencionada es un reflejo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, el cual reconoce a la Fe Pública Registral como un deber de diligencia: “*la buena fe supone un deber de diligencia, y la buena fe hipotecaria no deja de ser buena fe; pero la instauración del Registro de la Propiedad como instrumento publicador de situaciones inmobiliarias, la posibilidad del todo derecho de acceder a él*

---

<sup>4</sup> Expediente N° 0008-2003-PI/TC, fundamento 26.

<sup>5</sup> BULLARD, Alfredo (2011). *La propiedad inconclusa*. Fuero Registral. Lima, número 8, pp. 86-87.

<sup>6</sup> MENDOZA, Gilberto. (2013) *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. Derecho Cambio Social. Lima, número 33, p. 15.

<sup>7</sup> MORALES, Rómulo. (2015) *La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos Inválidos e ineficaces*. Gaceta Jurídica. Lima, número 200, p. 268.

*libremente, y la calificación, en algo tienen que aliviar los deberes de comprobación a cargo de quien, honradamente, se propone adquirir con plena seguridad.*”<sup>8</sup>

En efecto, el entendimiento de la buena fe registral en el sistema español dista de su concepto original, toda vez que en el sistema germánico no se exige un deber de diligencia del tercero adquirente. Al contrario, “dicho principio exige que sea celebrado un negocio jurídico y que el adquirente confíe, de buena fe, en la exactitud e integridad del registro, excluyendo así la buena fe registral, entendida como diligencia registral o extra registral.”<sup>9</sup>

Esto se debe a que, en Alemania, “*el § 892 del BGB contiene el principio de Fe Pública Registral, y se apoya en la apariencia creada por el Registro. Así, para que se produzca la adquisición se exige que en el registro no conste ningún asiento de contradicción, que ponga en duda la apariencia jurídica registral que sirve de base a la buena fe. La finalidad del principio es la protección del tráfico jurídico; es decir, la libre circulación de bienes que acabará favoreciendo los intereses económicos generales.*”<sup>10</sup>

Para el sistema germánico, la buena fe es la fe pública registral, y esta no se aplica en ciertos casos; “*por ejemplo, cuando el adquirente, ante la duda más que razonable sobre la exactitud del registro, cierra conscientemente los ojos a la realidad para decir que él es de buena fe. Asimismo, se deberá indemnizar el daño causado, cuando la apariencia registral no proteja frente a la falta de capacidad del enajenante ni frente a la nulidad del negocio dispositivo, pues el Registro no publica nada sobre tales extremos*”.<sup>11</sup>

De la misma forma, el sistema francés, así como el germánico, destacan en cuanto a la protección registral del adquirente. No obstante, el sistema francés es declarativo, como el peruano. Dicho sistema protege la diligencia en la inscripción registral: adquiere la cosa el primero que inscribe sin más requisitos (no se aplican los requisitos contenidos en

---

<sup>8</sup> GORDILLO, Antonio (2010) *El principio de la buena fe registral*. Lima: Juristas Editores, p.158.

<sup>9</sup> MORALES, Rómulo. (2015) *La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces*. Gaceta Jurídica. Lima, número 200, p. 268.

<sup>10</sup> WESTERMANN, Harry y otros. (2007) *Derechos reales*. 7ª Edición. Madrid: Fundación Cultural del Notariado.

<sup>11</sup> Ídem.

el artículo 2014 del C.C. peruano). Esto es así porque se basa en el principio: “*lo no inscrito no perjudica al tercero*”.<sup>12</sup>

De lo antes expuesto, se puede advertir que la buena fe registral, prevista en nuestro sistema, desnaturaliza el concepto germánico de la Fe Pública Registral, debido a que no se basa únicamente en la legitimación formal (registral), sino en el criterio objetivo de la buena fe registral e incluso extra registral. Esto es así, porque en “estos sistemas la buena fe de las adquisiciones se fundamenta en la realidad registral y no material. La Fe Pública Registral en dichos sistemas solo protege al tercero adquirente en base a la información y a la publicidad registral”<sup>13</sup>.

Al respecto, Morales señala que en el sistema germánico, “la ignorancia del tercero, base de su buena fe, versa sobre la falta de titularidad del transmitente y no tanto sobre la inexactitud del Registro, debido a que la mayor confianza es generada por el registro; en virtud de un sistema constitutivo, tiene mayor alcance en la protección de los terceros”.<sup>14</sup> Es por ello que el autor señala que la protección de terceros adquirente en base a la buena fe (diligencia) es incompatible con la protección del tercero adquirente de Fe Pública Registral.

Conforme al reciente pronunciamiento del Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente 0018-2015<sup>15</sup>, sobre la extinción de dominio respecto del tercero de buena fe, se puede advertir la interpretación judicial sobre la buena fe registral, la cual comprende que el concepto objetivo de la buena fe es más amplio, pues se sustenta no solo en aquello expresamente inscrito, sino en la revisión de los documentos que dieron mérito a la inscripción, la posesión como medio de publicidad y en menor grado en la conducta de buena fe subjetiva, entendido como el honesto desconocimiento por parte del tercero adquirente.

En ese sentido, dicha interpretación supone entender la buena fe registral bajo un criterio objetivo, entendido como un deber de diligencia registral y extra registral, que a criterio

---

<sup>12</sup> HUERTA AYALA, Óscar. (2013) *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima, Gaceta Jurídica.

<sup>13</sup> MORALES, Rómulo. (2015) *Op Cit* p.268.

<sup>14</sup> Ídem.

<sup>15</sup> Pleno Jurisdiccional 0018-2015 TC (fundamento 52 – 54).

nuestro es una interpretación excesivamente amplia, que desnaturaliza el Principio de Fe Pública Registral.

Coincidimos que la buena fe tipo objetiva es la interpretación correcta a la luz de nuestro sistema de transferencia causal, declarativo y de inscripción en términos registrales, “siendo esta buena fe, el deber de cuidado como regla de conducta emanada por el ordenamiento , y no solo del tipo subjetivo, entendida como ignorancia o error jurídicamente relevante”<sup>16</sup>.

Si bien es cierto que la Ley N° 30313 zanja dicha discusión; en el caso a analizar, no era aplicable dicha modificación al artículo 2014 del C.C. En ese sentido, “se debe considerar la revisión de los títulos archivados complementaria, cuando falten datos en los asientos registrales”<sup>17</sup>. Conforme el artículo 50 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el sistema registral de inscripción concede al registrador la función de calificar el título, a fin de consignar los datos relevantes del título en el asiento de inscripción para conocimiento de terceros. En consecuencia, “luego de practicado el asiento, se ordena el archivo de los documentos, dentro de los cuales se encuentran los títulos archivados”<sup>18</sup>.

No obstante, a pesar de la debida diligencia del tercero adquirente, resulta de difícil comprobación la detección en el plano registral de documentos públicos falsificados o suplantación de identidades. Es por ello que consideramos poco relevante la diligencia deltercero adquirente en dichos casos y, por tanto, un despropósito en la aplicación del principio en casos de fraude inmobiliario, siendo de mayor utilidad la detección de dichos casos en el plano notarial.

Por tal motivo, se debe considerar importante la confianza en los Registros Públicos, a fin de cumplir con el propósito original del principio de Fe Pública Registral. Sin embargo, *“los Registros Públicos no generan tal confianza en el Perú como en Alemania,*

---

<sup>16</sup> VILLAREAL, Martha. *Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos*. Revista de Derecho Privado. Bogotá, número 17, pp.49.

<sup>17</sup>MENDOZA, Gilberto. (2013) *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. Derecho Cambio Social. Lima, número 33, p. 44.

<sup>18</sup> Artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

*por lo que los interesados no podrían confiar en el contenido válido del registro y estarían expuestos al peligro y al engaño, a la pérdida de derechos”<sup>19</sup>.*

De esta manera, en nuestro sistema registral el principio de buena fe registral constituye un mecanismo útil para garantizar la seguridad jurídica y brindar dinamismo a la actividad comercial; no obstante, no debe soslayarse el aspecto objetivo de dicho principio en el marco de nuestro sistema de transferencia y registral, por lo que siempre existirá un deber de diligencia ordinario del tercero adquirente.

### **1.1.1. La función y necesidad del principio en las transferencias de inmuebles.**

La transferencia de bienes inmuebles en el sistema peruano es consensualista, conforme al artículo 949 del C.C.; sin embargo, no brinda oponibilidad absoluta del derecho de propiedad. A la suscripción del contrato, las partes crean una relación jurídica que debe perfeccionarse mediante una efectiva publicidad, de lo contrario el derecho real no permite excluir a todos. En realidad nadie es un auténtico propietario al suscribir un contrato, ya que si la transferencia carece de seguridad jurídica, esto implica incertidumbre de la apariencia del derecho; en consecuencia, el riesgo de perder el derecho de propiedad es alto.

Así, la noción de seguridad jurídica es la garantía fundamental del sistema registral, orientado a dotar de oponibilidad al título inscrito. Se caracteriza por crear condiciones de previsibilidad y certidumbre, respecto de las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado.<sup>20</sup>

En relación a ello, el Tribunal Constitucional, en el caso Colegio de Notarios de Junín, sostuvo lo siguiente,

*“(…) para el pleno desarrollo del derecho de propiedad (…) no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder*

---

<sup>19</sup> SOTTOMAYOR, María Clara. (2001) *Invalidez y registro, la protección al tercer adquirente de buena fe*. Ediciones Almedina, Coimbra. p. 913.

<sup>20</sup> La seguridad jurídica está normada de manera expresa como una garantía del sistema registral, conforme el inciso c) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia de los Registros Públicos.



*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 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.”<sup>21</sup>*

En efecto, los artículos 948, 1135, 2014, 2016, 2022 del C.C. demuestran la importancia que tiene el registro o la posesión en caso de bienes muebles, como medio de publicidad y exclusión en las transacciones. Gracias a la incorporación de los requisitos establecidos para la aplicación del principio de Fe Pública Registral, se cumple con dotar de seguridad jurídica a las transferencias. Designar al Registro como medio de publicidad y apariencia de derecho convierte al propietario con derechos inscritos en titular de una facultad de exclusión frente a terceros.

El Tribunal Constitucional, en la Sentencia recaída en el Expediente 0016-2002-AI/TC, establece que la seguridad jurídica es un principio constitucional implícito en nuestro ordenamiento, concretizándose a través de disposiciones constitucionales generales y fundamentales<sup>22</sup>. Asimismo, el Tribunal señala que *“la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, que proyecta sus efectos sobre todo el ordenamiento jurídico. Aunque no exista un reconocimiento expreso, el tribunal ha destacado que su rango constitucional se deriva de distintas disposiciones constitucionales, (...). Mediante dicho principio se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, los individuos al desarrollarse e interactuar en la vida comunitaria.”*<sup>23</sup>

Los principios registrales tienen como objetivo principal “brindar seguridad jurídica en lo que refiere al tráfico patrimonial de bienes inmobiliarios, tanto para el adquirente como para el enajenante”<sup>24</sup>. Sin embargo, se ha advertido las debilidades del sistema registral en la aplicación del principio de Fe Pública Registral, al respecto de los casos de

---

<sup>21</sup>Expediente N°: 0016-2002-AI/TC(fundamento 5).

<sup>22</sup>Expediente N°: 0016-2002-AI/TC. (fundamento 4).

<sup>23</sup>Expedientes acumulados N°: 0001/0003-2003-AI/TC. (fundamento 3).

<sup>24</sup> Expediente N°: 0008-2003-AI/TC (fundamento 10).

falsificación de documentos y suplantación de identidad de los legítimos propietarios, como sucede en el presente caso.

Es por ello que, en la necesidad de reforzar la seguridad jurídica en los actos registrales, se modificaron los artículos 2013 y 2014 del C.C., por lo que a través de la Ley N° 30313, se estableció el alcance del deber de diligencia del tercero registral, se amplió la posibilidad para formular oposición en los procedimientos registrales y se ajustaron los supuestos de cancelación de asientos registrales.

Por otro lado, se incorporaron mecanismos de seguridad adicionales, a fin incentivar un deber de diligencia a favor del propietario. De esta manera, se implementó la alerta registral<sup>25</sup> y la inmovilización temporal de las partidas registrales<sup>26</sup>. Igualmente, se estableció mecanismos registrales como el bloqueo por presunta falsificación de documentos<sup>27</sup>, así como la tacha por falsedad documentaria, prevista en el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, las medidas propuestas pueden ser pertinentes para detectar los casos de falsificación de documentos; no obstante, no son totalmente eficientes en cuanto a la certeza sobre la exclusión del derecho de propiedad del adquirente o propietario; toda vez que, permanece el riesgo de no ser detectadas las falsificaciones en el plano registral. Asimismo, los mecanismos implementados a favor del propietario, suponen elevar los costos en el tráfico jurídico pero no permiten una exclusión total al respecto de los casos de falsificación o suplantación de identidad.

Conforme señala Bullard, “la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer el derecho del que han sido excluidos”<sup>28</sup>.

Asimismo, Mejorada advierte los alcances del principio en nuestro sistema registral, en los siguientes términos:

---

<sup>25</sup> Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN

<sup>26</sup> Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN

<sup>27</sup> Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN

<sup>28</sup> BULLARD, Alfredo. (2011) *Parchando El Código: la reforma a “media caña” del libro de reales*. Themis Revista de Derecho. Lima, número 60, pp.99-122. Consulta: 8 de julio de 2021.

*“Si no existiera esta figura, nadie celebraría contratos sobre inmuebles, pues nunca se tendría certeza de que el enajenante ostenta el derecho que dice tener (...). Eventos como la capacidad de los contratantes, la violencia, la intimidación, la falsificación de documentos o incluso el estado civil de las personas son hechos de difícil comprobación. Si los adquirentes tuviesen que hacer un despliegue para verificar todo esto, sencillamente el mercado quedaría paralizado o sus precios serían prohibitivos. Por esta razón es indudable el beneficio de contar con la fe pública registral, aun cuando algunos delincuentes se aprovechen de ello”<sup>29</sup>.*

Con respecto a la utilidad de esta figura, resultan innegables las consecuencias jurídicas y económicas de no contar con la figura del tercero de buena fe registral, por lo que el deber de diligencia ha de ser razonable. Así, en los casos de fraude inmobiliario se debe considerar que la diligencia debida por parte del tercero adquirente no podrá ser de tal especialidad que suponga un despropósito frente a la función económica que se encuentra detrás del principio de Fe Pública Registral, el cual supone garantizar la seguridad jurídica del crédito y el tráfico inmobiliario<sup>30</sup>.

Asimismo, considerar una diligencia ordinaria o una diligencia y prudencia<sup>31</sup> en el plano registral y extra registral (posesión), conforme lo estima de relevancia el Tribunal Constitucional<sup>32</sup> en su último pronunciamiento, al respecto de la identificación de documentos falsificados, deviene en poco útil cuando el propósito del Principio de Fe Pública Registral supone resguardar mediante la seguridad jurídica las transferencias efectivas (reales), a fin de incentivar correctamente el tráfico jurídico.

## **1.2 ¿Fue válida la transferencia a non domino a favor de Puerta de Tierra S.A. (PDT S.A.)?**

---

<sup>29</sup> MEJORADA, Martín. (2015) *Herramientas contra el fraude inmobiliario*. Actualidad Civil. Lima, tomo 10, p.36.

<sup>30</sup> Por ello, dependiendo del caso en concreto, debería analizarse el origen de la relación contractual conforme a la naturaleza y función del principio, con el fin de incentivar el tráfico jurídico y fomentar la armonía entre los bienes jurídicos tutelados, la propiedad y la seguridad jurídica.

<sup>31</sup> Artículo 66 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373, de Extinción de Dominio, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2019-JUS.

<sup>32</sup> “este Tribunal reafirma la exigencia de diligencia y prudencia antes requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad (...)” fundamento 62 del Pleno Jurisdiccional-Exp. 0018-2015-PI/TC.

Las adquisiciones a non domino son una excepción a las convencionales. En cuyo caso, se protege la adquisición del tercero registral debido a la legitimación aparente del transferente, pese a que la transmisión de dominio del bien se realizó por quien no era titular del derecho real, es decir carecía del poder de disposición.

Se debe considerar que el dispositivo normativo comprendido en el artículo 2014 del C.C. “*contiene un supuesto de hecho complejo*”<sup>33</sup>: “(i) la validez de la adquisición a non domino; y (ii) la protección del tercero adquirente. Sobre el primer punto, se verifica la existencia de dos negocios jurídicos<sup>34</sup>. El primer negocio jurídico inscrito debe ser patológico, sea nulo o anulable<sup>35</sup>, mientras que el segundo negocio jurídico inscrito debe ser válido, carente de vicios de nulidad o anulabilidad salvo por la transferencia de un non domino, para que resulte en una adquisición a non domino válida”<sup>36</sup>, además de corroborarse los requisitos que establece el artículo 2014 del C.C., para que la adquisición se encuentre protegida por el principio de Fe Pública Registral.

De los hechos del caso, se tiene que el negocio jurídico a favor de PDT S.A. es el octavo negocio, corroborándose que efectivamente PDT S.A. es un tercero adquirente en el tracto sucesivo de ventas inscritas. Al respecto, el Juzgado Especializado y la Corte Superior determinaron que la adquisición de PDT S.A. se encontraba protegida por el Principio de Fe Pública Registral, debido a que no fue desvirtuada su buena fe, al no comprobarse la falsedad de documentos en la Escritura Pública suscrita entre PDT S.A. y Aníbal Breña Jaime (en adelante, ABJ); además, según dichas instancias, de la Partida Registral del inmueble, no se advirtió que el bien sea de dominio público.

Cabe señalar que, en cuanto al primer negocio jurídico y los sucesivos, se comprobó y reconoció la finalidad ilícita de dichos negocios, debido a la nulidad de la primera transferencia de Propiedad a favor de un privado, por haberse efectuado en mérito a la falsificación de documentos sobre un bien de dominio público.

---

<sup>33</sup> RESCIGNO, Pietro. (2010) *El Acto Jurídico*. Advocatus. Lima, número 122, pp. 115-123.

<sup>34</sup>MENDOZA, Gilberto, Luis Alberto ALIAGA (2017) *El principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el derecho peruano*. Revista Crítica del Derecho Inmobiliario. Lima, número 760, p. 831.

<sup>35</sup> De acuerdo al artículo 2014 del C.C., modificado por la Ley N° 30313.

<sup>36</sup>MENDOZA, Gilberto. (2013) *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. Derecho Cambio Social. Lima, número 33, pp. 1 – 18.

Por otro lado, en la casación N° 4419-2009, materia de análisis, la Sala determinó la nulidad del acto jurídico suscrito a favor de PDT S.A., siendo dicho fallo conforme a derecho. No obstante, no estamos de acuerdo con los argumentos expresados por la Sala, en tanto se basan, principalmente, en la diligencia especial que debió tener PDT S.A. por ser una empresa inmobiliaria.

Asimismo, en la sentencia, no fue materia de análisis la validez del acto jurídico entre PDT S.A. y ABJ. Consideramos que dicho análisis jurídico hubiera permitido advertir que los negocios suscritos eran inválidos, inclusive el de PDT S.A.. Además, creemos pertinente que con una diligencia ordinaria del tercero adquirente era evidente la causal de imposibilidad jurídica en la transferencia.

Por lo tanto, no resulta clara la interpretación que las instancias judiciales brindan al caso en particular, el cual presupone un análisis sobre el alcance del Principio de Fe Pública Registral en los casos de falsificación de documentos, y en el caso en particular, con el agravante de ser un bien estatal de dominio público. En ese sentido, consideramos pertinente analizar las causales de nulidad en la transferencia a non domino a favor de PDT S.A.

### **1.2.1. Ausencia de manifestación de voluntad**

La adquisición a favor de PDT S.A., inscrita el 05 de octubre de 2001, aparentemente, estaba protegida por el principio de Fe Pública Registral, toda vez que, a pesar de que ABJ no contaba con la titularidad del bien, si contaba con una legitimación aparente, mediante la publicidad registral. Es por ello que, de una interpretación literal del artículo 2014 del C.C., el negocio jurídico a favor de PDT S.A. estaría protegido.

Al respecto, el Pleno Nacional Jurisdiccional en materia Civil, sobre el tema de falsificación de documentos y la aplicación del principio de fe pública registral, estableció que cuando se trate de vicios radicales de nulidad, como los casos de falsificación de documentos, los terceros registrales no serán protegidos por el principio, ya que debe preferirse una perspectiva constitucional de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consuman derechos.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> PLENO NACIONAL JURISDICCIONAL CIVIL - Lima, de fecha 04.04.2012.

Nuestro ordenamiento reconoce la nulidad (artículo 140 y 219 del C.C.) y la anulabilidad (artículo 221 del C.C.) del acto jurídico. “En cuanto a la nulidad radical o de pleno derecho, debe referirse al defecto del acto cuando este es estructural e insalvable; la radicalidad supondría la imposibilidad de su convalidación, incluyendo la imprescriptibilidad de su declaración”<sup>38</sup>.

Por otro lado, el concepto de inexistencia del acto jurídico no es una modalidad que se encuentre de manera textual en nuestro ordenamiento; sin embargo, la nulidad virtual, se encuentra prevista en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo, que establece la nulidad del acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

Consideramos que de ser aplicable la figura de nulidad virtual por contravenir normas imperativas, como lo es el derecho fundamental a la propiedad y la venta ilícita de un bien de dominio público, debería considerarse excluido el supuesto de falsificación de documentos, al no encontrarse en los supuestos de hecho del artículo 2014 del C.C., por ser un acto inexistente. Sin embargo, el artículo 2014 del C.C. no diferencia entre nulidad e inexistencia del acto jurídico. En consecuencia, nuevamente nos encontramos en la problemática sobre si los efectos de dicha inexistencia o ausencia de manifestación de voluntad son de relevancia jurídica en cuanto a la protección de tercero adquirente.

Así pues, *“en los sistemas que sí reconocen la inexistencia del acto jurídico de manera textual en su ordenamiento, como el sistema francés, advierten la necesidad de dicha categoría a fin prohibir los actos jurídicos que su contenido es ilícito, privándolos de efectos jurídicos.”*<sup>39</sup>

Al respecto, consideramos pertinente lo señalado por Mendoza del Maestro, *“en el supuesto de fe pública registral, el titular aparente tiene como base un título traslativo de propiedad formado por la declaración de voluntad del verdadero titular del inmueble,*

---

<sup>38</sup> VARGAS, Machuca. *La nulidad del acto jurídico declarada de oficio por el juez*. Derecho y Cambio Social. Lima, número 9, pp. 1 – 21.

<sup>39</sup> NUÑEZ, Waldo. (2013) *El acto jurídico inexistente: su relevancia jurídica y aplicación en el código civil peruano*. Derecho y Cambio Social. Lima, número 33, pp. 1 – 52.

*aunque dicho título sea inválido o ineficaz. Quedan fuera de este concepto las falsificaciones de documentos, dado que no existe voluntad de declaración.*”<sup>40</sup> Así lo demuestra el artículo 2014 del C.C., al indicar que el tercero “*mantiene su derecho...*”. No es coherente el postulado de una adquisición originaria, ya que el principio supone una confianza registral que proviene de la realidad material, conforme al sistema causal de transferencias.

En consecuencia, la primera transferencia realizada a favor de Raúl Ramón Ventura Cano (en adelante, RRVC) fue una venta fraudulenta, por acreditarse la falsificación de Resolución Ministerial N° 029-B-84-5600 y Expediente N° 328571-B. En tal sentido, no se evidencia título traslativo de propiedad o de cualquier derecho formado por la declaración de voluntad del verdadero titular.

De esta manera, de una interpretación por analogía comparativa de normas, “se tiene que el artículo 948 del C.C., sobre la transferencia a non domino de bienes muebles, contempla que el titular aparente debe haber obtenido mediante un título la posición externa de propietario”<sup>41</sup>. A razón de ello, para la aplicación de dicha adquisición se exceptúan los bienes perdidos y adquiridos con infracción de la ley penal.

Creemos pertinente considerar que, es correcta la aplicación del principio cuando para las adquisiciones a non-domino, de bienes muebles e inmuebles, “se adquirió la legitimidad aparente mediante un título del legítimo propietario, aunque luego este devino en ineficaz o nulo, empero, en el acto jurídico que da mérito a una transferencia mediante la falsificación de documentos no existe título alguno del verdadero propietario, al incurrirse en un ilícito penal. Es por ello que, debe aplicarse una interpretación restrictiva del artículo 2014 del C.C.”<sup>42</sup>, conforme señala Mendoza del Maestro.

### **1.2.2. Fin ilícito**

Según el inciso 4 del artículo 219 del C.C., el acto jurídico es nulo cuando su fin sea ilícito, refiriéndose a aquel “negocio jurídico cuya causa o finalidad, en su aspecto

---

<sup>40</sup>MENDOZA, Gilberto. (2013) *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. Derecho Cambio Social. Lima, número 33, p. 24.

<sup>41</sup>LEHMANN, Heinrich. *Doctrina del nacimiento, extinción y modificación de los derechos, doctrina del supuesto de hecho*. (1956) Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, p.204.

<sup>42</sup> MENDOZA, Gilberto. (2013) Op Cit, p. 40.

subjetivo, sea ilícita, por contravenir a las normas imperativas , orden público y que interesan a las buenas costumbres”<sup>43</sup>.

En consecuencia, la casación 2248-99-Lima señala que, *“el fin ilícito resulta cuando al respetarse aparentemente la forma del acto jurídico, se evidencia la intención de conseguir un efecto prohibido por la ley, lo que en éste caso debe resolverse en el proceso penal (...) en el presente caso se acreditó la realización de falsificación de documentos públicos a fin de realizar la compraventa del bien.”*<sup>44</sup>

Conforme los hechos del caso, desde la primera compraventa se incurrió en el delito de estelionato<sup>45</sup>, habiéndose realizado la venta engañosa mediante la falsificación de documentos. El sujeto pasivo en dicho delito, *“en principio, es el comprador del bien, quien participó en la celebración del contrato de compraventa y a quien se le oculta la ajenidad del mismo. No obstante, es posible que en un nivel mediato lo sea también el verdadero propietario que no intervino en el contrato de compraventa, ya que se le ocultó la celebración de dicho contrato. Aquí se sufre el menoscabo del bien jurídico del verdadero titular: el patrimonio individual”*<sup>46</sup>. Asimismo, se comprobó la vulneración a la fe pública, mediante la conducta típica del delito de falsificación de documento público<sup>47</sup>, debido a la imitación total de los documentos públicos, esto es la Resolución Ministerial N° 029-B-84-5600 y el inexistente Expediente N° 328571, inserto de la Escritura Pública a favor de RVCC, de fecha 9 de marzo de 1984, posteriormente inscrita en la Partida N° 49006336.

Además, se corroboró en la vía penal, mediante la revisión de los títulos archivados, que las sucesivas ventas se realizaron en mérito a documentos falsificados. En ese sentido, se configuró el fin ilícito en los sucesivos negocios jurídicos, en tanto se probó la materialización del delito de falsificación de documentos con el fin de despojar al verdadero titular

---

<sup>43</sup> TABOADA, Lizardo. (1998) *Causales de nulidad del acto jurídico*. Revista Themis, número 11, p.74.

<sup>44</sup> Expediente N°: 002248-1999.

<sup>45</sup> Artículo 172 del Código Penal.

<sup>46</sup> Recurso de Nulidad N° 1992-2019.

<sup>47</sup> Artículo 427 del Código Penal



Al respecto, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil sobre el tema del principio de fe pública registral en los casos de falsificaciones de títulos, refiere a la vulneración al artículo 70 de la Constitución, señalando que la propiedad es inviolable y no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación.

Asimismo, Gonzales Barrón señala que la falsificación de títulos, “aun cuando estén inscritos, no genera protección al tercero, ni al cuarto, quinto o sexto de buena fe, por efecto de la inmunidad que tiene el propietario, no puede aceptarse que un propietario quede despojado contra su voluntad, sin que exista un valor fundamental que justifique tal solución extrema, pues ello afectaría la racionalidad misma del sistema patrimonial basado en intercambios voluntarios”<sup>48</sup>.

De acuerdo con el Tribunal Constitucional, debe realizarse una armonía entre los bienes jurídicos a tutelar. En ese sentido, señala que “la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral”<sup>49</sup>.

Asimismo, es pertinente lo señalado por Gonzales Barrón, al referirse que en los casos de falsificación de documentos “la primacía debe inclinarse a favor del propietario falsificado, pues se trata del sujeto que representa la realidad jurídica, mientras que el tercero representa la apariencia; y en igualdad de condiciones, el triunfo debe acompañar a la realidad, pues lo contrario implicaría que la apariencia (falsa) sea mejor que la realidad”<sup>50</sup>.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional estableció que no “*pueden descartarse, eventualmente, la aplicación del principio de fe pública registral cuando ello corresponda, en los supuestos de falsificación de documentos o suplantación de identidad.*” Al respecto, se debe considerar que, a pesar de los mecanismos registrales y

---

<sup>48</sup> MIQUEL, José María. *La posesión de bienes muebles*. Madrid: Montecorvo.

<sup>49</sup> Expedientes acumulados N°: 0001/0003-2003-AI/TC.

<sup>50</sup> GONZALES, Gunther. (2015/2016) *Bases fundamentales del derecho registral*. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial, número 4-5, pp. 123-154.

la exigencia de una debida diligencia por parte del tercero y el propietario, la no exclusión de los casos de falsificación y suplantación, lejos de reforzar la seguridad y el tráfico jurídico, crean mayor desconfianza en el sistema registral.

De esta manera, la falta de certeza de la exclusión del derecho determinará que las operaciones de intercambio no sean eficientes, debido a la incertidumbre de la adquisición para un potencial nuevo titular. Asimismo, señala Bullard que, “de no existir una certeza absoluta de la propiedad, los propietarios no se sentirán incentivados a invertir y hacer producir el bien”<sup>51</sup>. Es por ello que debería entenderse que los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad distan de la naturaleza y función del principio de Fe Pública Registral.

No obstante lo anterior, en cuanto al negocio jurídico a favor de PDT S.A., no se comprobó en instancia judicial que la Escritura Pública haya sido falsificada. Por ello, PDT S.A. argumentó que el negocio jurídico entre el enajenante y la empresa era válido y por tanto la nulidad de los anteriores actos no era aplicable a la última transferencia; en consecuencia, no existe un efecto de arrastre en contra del negocio jurídico a favor de PDT S.A.

### **1.2.3. Imposibilidad jurídica**

De acuerdo a la sentencia de la Sala Suprema, sobre la casación, la causa ilícita recae en la enajenación de un bien de dominio público, en tanto el objeto del acto jurídico es jurídicamente imposible por tratarse de un bien inalienable e imprescriptible, conforme lo establece el artículo 73 de la Constitución Política del Perú. Por tanto, corresponde analizar si la transferencia de la propiedad a favor de PDT S.A. era jurídicamente posible.

La SBN adquirió un inmueble como aporte reglamentario, mediante la cesión de 2% por habilitación urbana, conforme la Resolución de Alcaldía N° 160-78-DGIU/CPL, inscrita la independización a favor del Estado en la Partida Registral 49006336, con fecha 16 de julio de 1997. Dicho aporte reglamentario fue cedido gratuitamente por el propietario, y *“equivale a un porcentaje del área directamente relacionada a la superficie total*

---

<sup>51</sup> BULLARD, Alfredo. (2011) *Parchando El Código: la reforma a “media caña” del libro de reales*. Themis Revista de Derecho. Lima, número 60, p. 108

*urbanizada; en aquel entonces, el Reglamento de Urbanizaciones y Sub-división de tierras*<sup>52</sup> *indicó que todas las habilitaciones urbanas para uso de vivienda cederán al Estado el 2% de área bruta para fines comunales*<sup>53</sup>.

En ese sentido, el Reglamento de Construcciones, vigente desde el 1 de marzo de 1971<sup>54</sup>, establecía en el artículo II-VI-3.10, que los aportes tenían calidad de bienes de dominio público, por tanto eran inalienables e imprescriptibles, conforme el artículo 823 del Código Civil de 1936.

Al respecto, la Constitución de 1979, establecía en el artículo 128 que *“los bienes públicos, cuyo uso es de todos, no son objetos de derechos privados”*, lo cual guarda relación con el artículo 73 de la actual Constitución, que establece que los bienes de dominio públicos son inalienables e imprescriptibles.

En consecuencia, al ser los aportes reglamentarios bienes estatales de dominio público, cabe señalar que sobre estos *“la Administración intervendrá en base a ciertas potestades o competencias predeterminadas por el ordenamiento jurídico. Dicha intervención se concretiza mediante actividades destinadas a regular su uso y afectación, debiendo orientarse siempre a fines de interés general externo al funcionamiento institucional de la Administración. Es por ello que esta categoría de bienes estatales se encuentran excluidos del tráfico jurídico, y cuentan con las tutelas de imprescriptibilidad, inembargabilidad e inalienabilidad, siendo esta última menos flexible según disminuya el grado de afectación del bien en cuestión.”*<sup>55</sup>

Por su parte, el Tribunal Constitucional, en la sentencia 0006-1996-PI/TC (primer considerando), señaló que *“los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público”*.

---

<sup>52</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N° 82-F, 16.10.1964.

<sup>53</sup> FRANCIA, Laura. (2015) *Los Aporte Reglamentarios en el Perú*. Derecho & Sociedad. Lima, numero 45, p. 353-363.

<sup>54</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-70-VI.

<sup>55</sup> Walter Vásquez citando a CHINCHILLA, Carmen. *Bienes patrimoniales del Estado*. Madrid: Marcial Pons, 2001, pp. 77-78.

Asimismo, la Casación 849-2014-Lima, señala que *“la imposibilidad jurídica que alude el artículo 219, inciso 3 del Código Civil debe entenderse como ilicitud, toda vez que es un acto ilícito cuando es contrario al ordenamiento jurídico y viola normas imperativas.”*<sup>56</sup> En consecuencia, consideramos que la causa ilícita deviene debido a la causal de imposibilidad jurídica. En dicho recurso, la Sala señala que, por su naturaleza, los aportes reglamentarios son una especie de los bienes públicos, razón por la cual gozan de la característica de inalienabilidad.

En ese sentido, las transferencias posteriores a la adquisición del inmueble por la SBN devienen en nulas, debido a que el objeto materia de transferencia es jurídicamente imposible al ser un bien de dominio público, conforme lo establece la norma constitucional.

Además, se comprobó en la vía penal correspondiente que, la primera transferencia realizada a favor de RRVC fue en mérito a documentos públicos falsificados, de fecha 09 de marzo de 1984, posteriormente se inscribió el título, con fecha 5 de noviembre de 2000. Las sucesivas inscripciones también se realizaron mediante documentos falsos, todas de fechas posteriores a la inscripción de independización a favor del Estado, en el año 1995, según consta en la Partida N° 49006336.

Cabe resaltar que todas las inscripciones de las ventas sucesivas se realizaron desde el 03 de noviembre del 2000 hasta el 26 de octubre del 2001, fecha de la inscripción a favor de PDT S.A., dichas transferencias se realizaron en el lapso de dos meses cada una. En razón a ello, resulta razonable alegar la buena fe diligente de PDT S.A., a fin de advertir, de la revisión de la Partida Registral, la calidad del bien de dominio público, al ser un bien adquirido por la SBN como aporte reglamentario, de acuerdo a la primera inscripción de dominio.

Al respecto, recientemente el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional (considerando 147 – 149), Exp. N° 0018-2015-PI/TC, señaló que *“en los casos de transferencia de bienes estatales de dominio público, a diferencia de los bienes de*

---

<sup>56</sup> Expediente 849-2014-Lima (fundamento 10).

*dominio privado, no es de aplicación el principio de buena fe registral por contravenir el artículo 73 de la Constitución.”<sup>57</sup>*

Por lo expuesto, consideramos que no fue válida la adquisición de la Propiedad a non domino a favor de PDT S.A., toda vez que el negocio jurídico versaba sobre un imposible jurídico, por lo que la transferencia a non domino padecía de vicios insalvables.

### **1.3. ¿Puerta de Tierra S.A. es un tercero de buena fe registral?**

Debido a la invalidez del negocio jurídico entre ABJ y PDT S.A., no se cumplió con los requisitos que establece la norma respecto de la protección del tercero adquirente de buena fe registral. Asimismo, de los hechos del caso, se demuestra que PDT S.A. cumplió con adquirir, mediante título oneroso, el bien inmueble del propietario aparente, que constaba en los registros públicos; sin embargo, corresponde determinar si PDT S.A. estaba en la posibilidad de conocer la inexactitud registral que contenían los asientos y títulos archivados de las anteriores transferencias.

#### **1.3.1. ¿PDT S.A. podía advertir la inexactitud registral?**

Es de relevancia al caso lo señalado a nivel jurisprudencial al indicar que, si bien es cierto *“el artículo 184 del Reglamento General de los Registros Públicos establece, a fin de asegurar la publicidad de los Registros, que los funcionarios están obligados a manifestar a toda persona los libros, los títulos archivados y demás documentos que obran en las oficinas registrales, ello debe ser interpretado en caso se requiriera dicha revisión a los títulos archivados por ser insuficiente la información consignada en el asiento de inscripción, debido a que estimar que los interesados deban recurrir a los títulos archivados o a procedimientos extraordinarios para la determinación de con quién están contratando generaría un obstáculo para el tráfico jurídico y una elevación del costo de los mismos, que atentaría contra la fe pública registral y la seguridad jurídica.”<sup>58</sup>*

<sup>57</sup> Pleno Jurisdiccional. 0018-2015-PI/ TC.

<sup>58</sup> Sentencia Casatoria 2485-2005 (Diario Oficial El Peruano), 31.01.2007, p.18751.

Al respecto, PDT S.A. confirmó conocer, de la revisión del Título Archivado N° 0191236, que dio merito a la inscripción de la segunda compraventa a favor de Amador Jáuregui Díaz, Asiento C0002 de la Partida N° 49006336, una esquila de observación, de fecha 23 de octubre de 2000, suscrita por la Registradora Vilma Carolina Quiroz del Carpio, la cual indica que, conforme consta en la ficha matriz, la independización del bien se realizó a favor del Estado.

En consecuencia, PDT S.A. no podía alegar desconocimiento sobre el propietario del bien, pese a que no indique en el asiento registral la calidad de dominio público, dichos bienes no son sujetos de enajenación a privados, salvo de manera excepcional mediante una Resolución de desafectación y conforme el procedimiento administrativo, contemplado en el Reglamento de Administración de la propiedad fiscal, vigente a la fecha de la suscripción de la Escritura Pública<sup>59</sup>.

Cabe mencionar que la Sala Suprema, en el recurso de casación, señaló que PDT S.A. al ser una inmobiliaria debía tener un mayor deber de diligencia respecto de la condición del bien inmueble (bien estatal de dominio público), conforme a la revisión de los títulos archivados. Debe considerarse ello fuera de los márgenes legales, ya que no se podría alegar un mayor deber de diligencia que cualquier otro comprador solo por tratarse de una inmobiliaria. Sobre ello, el Tribunal Constitucional menciona que, “solamente en los casos de propietarios con especial estado de vulnerabilidad, como puede ser su precariedad, corresponderá al juez sustentar su decisión a través del desarrollo de una motivación cualificada”<sup>60</sup>.

Sobre la falsificación de documentos, de la revisión de la Partida Registral N° 49006336 (partida registral de la Propiedad), se visualiza que la primera inscripción de dominio se realizó en virtud de la independización formulada por la SBN a favor del Estado<sup>61</sup>, inscrito el 16 de julio de 1997. Por su parte PDT S.A., en el escrito de contestación, alegó que al ser un bien estatal no estaba exento de ser transferido a privados.

---

<sup>59</sup> Artículo 31 del Decreto Supremo N° 025-78-VC.

<sup>60</sup> Pleno Jurisdiccional. 0018-2015-PI/ TC (fundamento 64).

<sup>61</sup> Oficio N° 3087-97/SBN-DMAR, 01-07-97.

Consideramos que al ser consignado en el primer asiento de dominio (inmatriculación) que el bien estaba adjudicado al Estado, las transferencias a realizarse del bien se regían de acuerdo a las normas del sector, siendo de aplicación el Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal<sup>62</sup> y las normas vinculantes, y por tal motivo solo de manera excepcional podía ser transferido de manera directa a privados.

Asimismo, consideramos que en el presente caso, a fin de complementar el primer asiento de dominio, PDT S.A. pudo realizar la revisión del título archivado; toda vez que, existía incertidumbre por parte del tercero adquirente sobre la categoría de bien estatal.

Al respecto, PDT S.A. señaló que de la revisión de los títulos archivados no se colegía que el bien era de dominio público. No obstante, consideramos que se pudieron advertir la falsedad de los insertos de la Escritura Pública.

De la revisión del asiento C0001 de la Partida Registral, en el cual consta la transferencia realizada a favor del primer privado (RRVC), se visualiza en el título archivado<sup>63</sup>, únicamente la transcripción de la Resolución Ministerial 029B-84-5600, la cual señala que, mediante el expediente N° 328571-B, RRVC solicita que se realice la venta directa del bien en mérito al Decreto Ley N° 21808, que autoriza la adjudicación de áreas urbanas de la Selva a personas naturales o jurídicas que tuviesen la posesión, con obras de edificación, debiendo ser dedicadas dichas áreas a uso urbano compatible. Así pues, de una revisión simple y superficial del título archivado y el asiento, resulta evidente la ilegalidad de la norma invocada a fin de solicitar la venta directa del predio.

Al respecto, se debe considerar que exigirle a PDT S.A un deber de diligencia no debe entenderse como la verificación o conocimiento sobre la falsedad del título o documentos que dieron mérito al mismo. Sin embargo, de los hechos del caso y las propias declaraciones de PDT S.A. sobre el estudio del título archivado, resultan evidentes las contradicciones del título inscrito a favor de RRVC (primera transferencia de dominio a un privado).

---

<sup>62</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 025-78-VC.

<sup>63</sup> Título Archivado N° 2000-184560, de la Partida Registral de Predios N° 49006336.

El Reglamento de los Registros Públicos, en el artículo II del Título Preliminar, garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, e información del archivo registral. De esta manera, se debe entender que todos tienen conocimiento de la publicidad registral, conforme lo establece el artículo 2012 del C.C. Sin embargo, dicho conocimiento no conlleva un deber de diligencia sobre la validez del acto inscribible; toda vez que, de acuerdo al principio de legalidad y legitimidad, comprendidos en el artículo V y VII del mismo cuerpo normativo, la labor de calificación y validez de los títulos es función de los registradores.

A razón de ello, la calificación de la legalidad del título comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades del título y la validez del acto. En relación a ello, de la revisión de títulos no solo se debió advertir por el registrador la falta de legalidad del título, sino además la invalidez del procedimiento de transferencia de un bien estatal de dominio público, por tratarse de un aporte reglamentario.

Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal refiere que “la transferencia de los bienes privados del Estado se han de efectuar por subasta pública, y de manera excepcional por venta directa, debido a que no se trata de propiedad privada sino de patrimonio estatal que debe sujetarse a reglas administrativas, al principio de legalidad y en tal sentido, no son de libre disponibilidad de las entidades administradoras”<sup>64</sup>. Asimismo, la norma establece que, de realizarse una venta directa, esta debe ser autorizada por Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; demostrando, de esta manera, la ilegalidad de la Resolución que dio mérito a la supuesta venta directa a favor de RRVC.

En consecuencia, consideramos que de una revisión ordinaria de la Partida Registral N° 49006336, PDT S.A. estaba en la posibilidad de advertir la inexactitud registral, toda vez que el bien inmueble no había variado de categoría, siendo un bien estatal de dominio público; asimismo, de una revisión complementaria del Título Archivado que dio mérito a la primera compraventa se acreditaba la ilegalidad del mismo.

---

<sup>64</sup>Expediente N°: 849-2014.



Al respecto, Morales explica “el despropósito de buscar resolver los temas de falsificaciones de documentos desde los Registros Públicos, en el entendido que la buena fe en las adquisiciones a non domino se fundamenta en la realidad material y la Fe Pública Registral se fundamenta en la realidad registral. La falsificación de documentos se descubre predominantemente en la realidad material”<sup>65</sup>.

Creemos pertinente que, para este tipo de casos, en que media la falsificación de documentos públicos, una medida más efectiva es la verificación notarial mediante el sistema de identificación por comparación biométrica, de acuerdo al Decreto Supremo N° 006-2013-JUS. “*Dicha medida cumplió con dotar de mayor garantía en la transferencia de bienes, al coadyuvar a que los documentos de transferencia sean otorgados con legitimidad, a fin de generar las consecuencias económicas pertinentes, permitiendo una mayor previsibilidad y oponibilidad en las transferencias de bienes frente a terceros.*”<sup>66</sup>

#### **1.4. ¿Debió ser desestimatoria la pretensión indemnizatoria a favor de la SBN?**

Se advierte en la casación 4419, de fecha 20 de mayo de 2010, que la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema se pronunció sobre la pretensión accesoria de indemnización, ordenando pagar solidariamente a PDT S.A. por determinarse en dicha sentencia que el acto jurídico suscrito a favor de PDT S.A. es un acto nulo.

Sin embargo, la Sala vulneró el debido proceso por contravención al derecho de motivación, contenido en el artículo 139 de la Constitución, toda vez que, al actuar en calidad de segunda instancia, conforme el artículo 396 del C.P.C., no justificó porque resultaba estimatoria la pretensión indemnizatoria.

Además, se vulneró el debido proceso por contravención al principio de preclusión, contemplado en el artículo 188 y siguientes del C.P.C, al pronunciarse sobre temas de probanza en el proceso ordinario.

---

<sup>65</sup>MORALES, Rómulo. (2015) *Op Cit* p.277.

<sup>66</sup> Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.

Cabe señalar que, el recurso de casación interpuesto por la SBN tuvo como causales la interpretación errónea de la norma 2012 y 2014 del C.C. e inaplicación del artículo 219, inciso 3 y 4, sobre fin ilícito e imposible jurídicamente. En consecuencia, al pronunciarse la Sala sobre la demanda indemnizatoria respecto de PDT S.A., pretensión que no fue plantada por la SBN, incurre en una incongruencia en relación a la pretensión principal, por ser esta extrapetita, conforme el artículo VII del Título Preliminar del C.P.C. Asimismo, debe entenderse que al declarar la Sala Superior infundada la demanda indemnizatoria respecto a PDT S.A., dicho extremo había quedado firme y no podía ser objeto de revisión en vía de casación.

Asimismo, en cuanto a las justificaciones, a fin de estimar la pretensión accesoria de indemnización por la parte demandante, esta no acreditó el daño causado por el negocio jurídico realizado entre ABJ y PDT S.A. En efecto, debido a la ilicitud de la primera y sucesivas transferencias, corroboradas en el proceso penal por el delito de falsificación documental, se estimó la pretensión indemnizatoria por el daño económico irrogado al Estado peruano, y por tanto se ordenó el pago solidario a todos los transferentes; sin embargo, no fue materia probanza el daño causado por PDT S.A.

Al respecto, la Casación 849-2014-Lima, sostiene que, *“en cuanto a la pretensión accesoria de indemnización se aprecia que la parte demandante no ha acreditado la existencia de daño, debiendo entenderse que el despojo de la propiedad no se ha producido, por cuanto, se ha estimado la pretensión principal. Por ello, al no existir el elemento daño, carece de objeto analizar si se han verificado o no los demás elementos de la responsabilidad extracontractual.”*<sup>67</sup>

En ese sentido, en cuanto al pago de indemnización de PDT S.A., la SBN no justificó en la actuación probatoria del proceso ordinario los daños causados de dicho negocio jurídico, atendiendo además que no se constató en el proceso penal que la Escritura Pública, de fecha 5 de octubre de 2001, suscrita entre ABJ y PDT S.A. era falsa o contenía suplantación de firmas.

---

<sup>67</sup> Casación 489-2014, Lima (fundamento 15).

## Conclusiones

- El principio de Fe Pública Registral, contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos y artículo 2014 del Código Civil, proviene del artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, el cual supone la verificación de una buena fe objetiva por parte del tercero adquirente. Debido al sistema causalista, se debe considerar la buena fe diligencia del tercero registral, revisión de asientos registrales y de manera complementaria los títulos archivados.
- La función del principio supone reforzar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes, mediante la cognoscibilidad de situaciones jurídicas. En consecuencia, se promueve el tráfico jurídico debido a la certeza de la publicidad registral y el abaratamiento de costos que permite el sistema registral.
- De los fundamentos de la Casación 4419-2009, se advierte que la Sala no analizó la invalidez del negocio jurídico a favor de Puerta de Tierra S.A., debido a que las transferencias de propiedad que sustentaron el negocio se efectuaron mediante falsificación de documentos públicos respecto de un bien de dominio público. La Corte Suprema debió concluir que Puerta de Tierra S.A. no era un tercero de buena fe registral, debido a la invalidez de la adquisición a non domino.
- La adquisición a non domino a favor de Puerta de Tierra S.A. no cumple los requisitos de validez, toda vez que el negocio jurídico contenía causales de nulidad: (i) la ausencia de manifestación de voluntad por parte del verdadero propietario, que se encuentra fuera del supuesto de la norma, debido a la ausencia de título traslativo formado por la declaración de la SBN; y, (ii) la imposibilidad jurídica por la transferencia de un bien de dominio público, contraviniendo el artículo 128 de la Constitución de 1979, el artículo 73 de la Constitución actual, así como las normas legales del sector, al respecto de la inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes estatales.

- Además, Puerta de Tierra S.A. no cumplió con el requisito de buena fe objetiva para constituirse como tercero de buena fe registral, toda vez que la empresa conocía, o debió conocer, de la inexactitud registral, tomando en consideración que las inscripciones registrales de las transferencias anteriores se realizaron poco tiempo antes de la adquisición de dicha empresa; además, reconoció que, de su estudio de títulos, tomó conocimiento de la inmatriculación del bien de dominio público del Estado. El deber de diligencia ordinario por parte de Puerta de Tierra S.A. era suficiente para advertir la inexactitud registral.
- La Sala Suprema, al atender el recurso de casación, debió desestimar la pretensión indemnizatoria de la SBN, debido a que dicho extremo ya había quedado consentido, al no haber sido materia de apelación, por lo que, respecto a ese extremo, la casación vulneró el principio de preclusión. Además, incurrió en incongruencia en relación a la pretensión principal por ser extrapetita.



## **Bibliografía**

AVENDAÑO, Jorge, Luis Felipe DEL RISCO  
2012 *Pautas para la aplicación del Principio de Fe Publica Registral*. IUS ET VERITAS. Lima, número 45, p. 189.

BULLARD, Alfredo  
2011 *La propiedad inconclusa*. Fuero Registral. Lima, número 8, pp. 86-87.

BULLARD, Alfredo  
2011 *Parchando El Código: la reforma a “media caña” del libro de reales*. Themis Revista de Derecho. Lima, número 60, pp.99-122.  
Consulta: 8 de julio de 2021.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060>

CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
1994 Ley N° 26366. Ley de la superintendencia de los registros públicos.  
Lima, 4 de octubre.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
2015 Ley N° 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Lima, 5 de marzo de 2015.

ECHEVARRÍA, Hugo  
2011 *Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país*. Fuero Registral. Lima, número 8, p. 283.

FRANCIA, Laura  
2015 *Los Aportes Reglamentarios en el Perú*. Derecho & Sociedad. Lima, número 45, p. 353-363.

GONZALES, Gunther  
2015/2016 *Bases fundamentales del derecho registral*. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial, número 4-5, pp. 123-154.

GORDILLO, Antonio  
2010 *El principio de fe pública registral*. Lima: Jurista Editores.

HUERTA, Óscar.  
2013 *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Gaceta Jurídica. Lima.

JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS  
2013 Decreto Supremo N° 006-2013-JUS. Lima, 15 de mayo.

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-establece-limitaciones-para-la-realizaci-decreto-supremo-n-006-2013-jus-937720-1/>

LEHMANN, Heinrich.

1956 *Doctrina del nacimiento, extinción y modificación de los derechos, doctrina del supuesto de hecho*. Tratado de Derecho Civil, volumen I, traducción de José M. Navas. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, p.204.

MEJORADA, Martin

2015 *Herramientas contra el fraude inmobiliario*. Actualidad Civil. Lima, tomo 10, p.36

MENDOZA, Gilberto

2013 *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. Derecho y Cambio Social. Lima, número 33, pp. 1 – 18. Consulta: 5 de julio de 2021.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476712>

MENDOZA, Gilberto, Luis Alberto ALIAGA

2017 *El principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el derecho peruano*. Revista Crítica del Derecho Inmobiliario. Lima, número 760, pp. 825-848. Consulta: 5 de julio de 2021.

<https://app.vlex.com/#vid/692631729>

MIQUEL, José María

1979 *La posesión de bienes muebles*. Madrid: Montecorvo.

MORALES, Rómulo

2015 *La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces*. Gaceta Jurídica. Lima, número 200, p. 268.

NUÑEZ, Waldo

2013 *El acto jurídico inexistente: su relevancia jurídica y aplicación en el código civil peruano*. Derecho y Cambio Social. Lima, número 33, pp. 1 – 52. Consulta: 5 de julio de 2021.

<file:///D:/Usuario/Downloads/DialnetElActoJuridicoInexistenteSuRelevanciaJuridicaYApli-5498878.pdf>

PODER JUDICIAL

2005 Expediente N°: 002485-2000. Sentencia: 9 de noviembre de 2005. Consulta: 15 de julio de 2021.

<https://app.vlex.com/#vid/32410384>

PODER JUDICIAL

2013 Expediente N°: 849-2014. Sentencia: 13 de abril de 2015.  
Consulta: 15 de julio de 2021

<http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-ar-boletin/res-25012016-1.pdf>

PODER JUDICIAL

2013 Expediente N°: 489-2014. Sentencia: 6 de marzo de 2015.  
Consulta: 15 de julio de 2021

<https://app.vlex.com/#vid/518519174>

PODER JUDICIAL

2019 Recurso de Nulidad N°: 1992-2019. Sentencia: 22 de septiembre de 2020.  
Consulta: 15 de julio de 2021

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/05/Recurso-de-Nulidad-1992-2019-Lima-LP.pdf>

RESCIGNO, Pietro

2010 *El Acto Jurídico*. Advocatus. Lima, número 122, pp. 115-123.

SOTTOMAYOR, María Clara

2010 *Invalidez y registro. La Protección del tercero adquirente de buena fe*.  
Coimbra: Ediciones Almedina.

TABOADA, Lizardo

1998 *Causales de nulidad del acto jurídico*. Revista Themis, número 11, pp.74.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2003 Expediente N°: 0008-2003-AI/TC. Sentencia: 11 de noviembre de 2003.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2020 Expediente N°: 0018-2015-PI/TC. Sentencia: 5 de marzo 2020.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2002 Expediente N°: 0016-2002-AI/TC. Sentencia: 30 de abril de 2003.  
Consulta: 10 de julio de 2021.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2003 Expedientes acumulados N°: 0001/0003-2003-AI/TC. Sentencia: 4 de julio de 2003. Consulta: 12 de julio de 2021.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html>

VARGAS-MACHUCA, Roxana

2007 *La nulidad del acto jurídico declarada de oficio por el juez*. Derecho y Cambio Social. Lima, número 9, pp. 1 – 21. Consulta: 5 de julio de 2021.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5506161>

VASQUEZ, Walter

2008 *Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento*. Derecho & Sociedad, número 30, pp. 272-283. Consulta: 10 de septiembre de 2021.

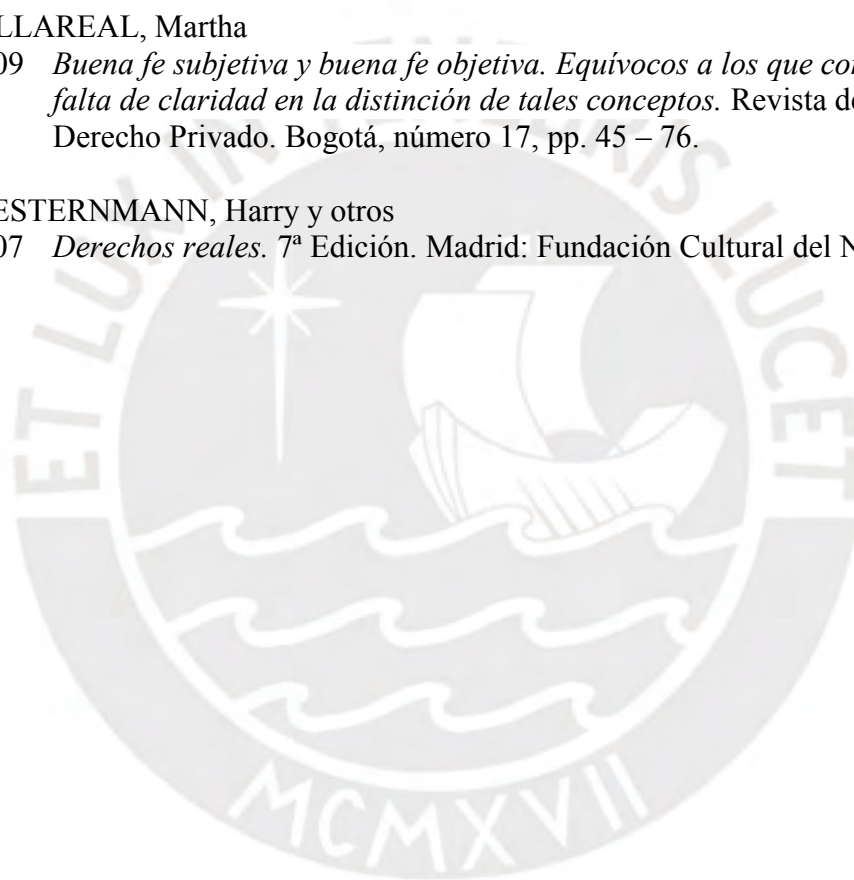
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17357>

VILLAREAL, Martha

2009 *Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos*. Revista de Derecho Privado. Bogotá, número 17, pp. 45 – 76.

WESTERNMANN, Harry y otros

2007 *Derechos reales*. 7ª Edición. Madrid: Fundación Cultural del Notariado.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

*Se incurre en una motivación incongruente, al haber dejado incontestados los agravios de la parte demandante en su recurso de apelación, a fin de determinar si el último adquirente realmente adquirió de buena fe, el bien objeto de litis. Siendo necesaria una motivación cualificada cuando se pretende restringir derechos.*

Lima, cinco de abril de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro mil cuatrocientos diecinueve del año dos mil nueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia por mandato del Tribunal Constitucional en atención del proceso de amparo mil seiscientos siete del año dos mil trece.

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por la entidad demandante **Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales**, contra la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho<sup>1</sup> que confirma la sentencia de primera instancia contenida en la resolución N.º 06 del seis de julio de dos mil siete<sup>2</sup> que declaró fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y otros, en consecuencia nulos los contratos de compraventa del Lote 18-B, Manzana A, contenidos en las

<sup>1</sup> Obra a páginas 467

<sup>2</sup> Obra a páginas 1268

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

Escrituras Públicas del nueve de marzo, trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno; nulos los asientos C0001, C00002, C00003, C00004, C00005, C00006 y C00007 del rubro de títulos de dominio y los asientos D00002 y D00003 del rubro de gravámenes de la partida electrónica número 49006336 de los Registros Públicos de Lima; y ordena que los demandados paguen solidariamente a favor de la demandante la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos, e infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima. Precisándose que este último extremo ha originado el presente recurso extraordinario.

**II. ANTECEDENTES**

**1.- DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha veintidós de abril de dos mil dos<sup>3</sup>, **la Superintendencia de Bienes Nacionales** representado por su Gerente Legal en aquel entonces Roberto Jiménez Murillo interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra todos los titulares registrales (Raúl Ramón Ventura Cano, Amaro Jáuregui Díaz, Flor María Castillo Quintanilla, Aníbal Breña Jaime, Rosario Emperatriz Sarmiento y la Empresa Puerta de Tierra S.A.) del Lote 18-B Mz. A de la urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Surco; así como la cancelación de los asientos registrales; y la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos por concepto de indemnización por daños y perjuicios irrogados al Estado Peruano. Por los siguientes fundamentos:

- Han sucedido una serie de inscripciones, sin haberse realizado trámite alguno ante ninguna dependencia administrativa, apreciándose en el título

---

<sup>3</sup> Página 43

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

archivado que las inscripciones han sido realizadas bajo el mérito de documentos falsificados uno tras otro.

- No existe el expediente 328571-B que contendría los antecedentes de la Resolución Ministerial 029-B-84-VI-5600 de dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro la cual no existe y tal documento es falso.

- Las escrituras devienen en nulas porque el objeto materia de transferencia es jurídicamente imposible al constituir un bien de dominio público e inalienable.

- Asimismo, el oficio con el que se solicitó la primera inscripción es un documento falso pues su número correlativo no corresponde a los emitidos el cinco de octubre de dos mil uno. El Superintendente no firma oficios dirigidos a los Registros Públicos sino la Jefa del Área y el papel utilizado no es el formato de la demandante y por todos estos ilícitos se formularon denuncias penales.

- Las supuestas transferencias han sido en el lapso de un mes y subvaluado el valor comercial y además algunos de los demandados no han sido ubicados a través de la RENIEC.

**2.- CONTESTACION DE DEMANDA<sup>4</sup>:**

- Sostiene que han adquirido la propiedad de un particular en consecuencia no tenían que realizar trámites ante la demandante, la escritura pública que ha dado nacimiento a su derecho de propiedad es un documento que no ha sido falsificado y no puede ser declarado nulo.

---

<sup>4</sup> Páginas 416/436

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

- La adquisición la hicieron a título oneroso por contrato privado de compraventa de dieciocho de septiembre de dos mil uno elevado a escritura pública el cinco de octubre de dos mil uno de su anterior propietario Aníbal Breña Jaime por ciento treinta y cinco mil dólares americanos, pagando noventa mil dólares a la firma de la escritura pública y de los cuales setenta y un mil dólares americanos se giró a nombre de Rosario Emperatriz Sarmiento Salazar, y el saldo en dos cheques a nombre del propietario; el saldo de cuarenta y cinco mil dólares americanos fue pagado mediante tres cheques a nombre del vendedor y desde el dos mil uno viene ejerciendo su derecho a través de diversos actos privados y públicos, como el anteproyecto de vivienda multifamiliar que fue aprobado y cuando se iniciaron las obras fueron obstaculizadas por intervención de terceros residentes que alegaron ser propietarios y ante la denuncia interpuesta por la Superintendencia de Bienes Nacionales.
  
- Reiteran que han adquirido el bien de quien aparecía en el Registro como propietario, con titularidad inscrita siete meses antes de la transferencia a su favor.

**3.- FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS<sup>5</sup>:**

Se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si los actos jurídicos obrantes en los asientos C00001, C00002, C00003, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008 del títulos de dominio y el especificado en el asiento D00002, D00003 del Rubro de cargas y gravámenes de la partida electrónica número 49006336 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima adolecen de la causal de nulidad prevista en el artículo 219

---

<sup>5</sup> Páginas 1134.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

inciso 3 del Código Civil y si de ser el caso si procede declarar la nulidad de dichos actos jurídicos.

- Determinar de ser el caso si procede declarar la cancelación de dichos asientos registrales.
- Determinar de ser el caso si los demandados deben abonar la suma de doscientos cuarenta mil dólares americanos a favor del demandante por concepto indemnizatorio.

**4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>6</sup>:**

En cuanto al extremo que concierne a la codemandada Empresa Puerta de Tierra S.A., el Aquo sostuvo la siguiente justificación:

❖ El fin ilícito de los sucesivos actos jurídicos celebrados en las escrituras públicas está constituido por la disposición de un bien de uso público, como es el inmueble sub Litis que constituye un aporte legal a favor del Estado y las sucesivas transferencias de dominio practicadas en un periodo tan corto, pues se inicia en noviembre del año dos mil y se hacen cinco traslaciones de dominio hasta el mes de abril de dos mil uno, lo que vicia de nulidad dichos actos jurídicos, tal como lo prescribe el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil.

❖ La buena fe registral de Puerta de Tierra S.A. no ha sido desvirtuada a través del proceso, pues ha adquirido seis meses después de la anterior

---

<sup>6</sup> Páginas 1268

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

transferencia y de quien aparecía en el registro con la capacidad para disponer del bien, en ejercicio del pacto de retroventa celebrado al efectuar la compraventa anterior.

**5.- APELACIÓN: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES<sup>7</sup>**

▪ El codemandado Puerta de Tierra S.A. tenía expreso conocimiento no sólo de la inscripción y su título archivado del adquirente sino de todas las transacciones que pesaban sobre el inmueble, así como sus antecedentes contenidos en el registro. Por ello afirman que:

5.1. La primera venta efectuada a través de documentos falsificados a favor de Raúl Ramón Ventura Cano era evidentemente nula dado que como se aprecia de la propia escritura de compraventa así como de los insertos que ésta contiene, el terreno constituía un porcentaje reglamentario (Cesión del 2% de la Habilitación Urbana) y por ende de dominio público, dado que no existe ningún acto administrativo que haya desafectado dicha calidad dominial.

5.2. Era imposible la traslación de dominio de un bien con los elementos de inalienabilidad e imprescriptibilidad, debió comprender que dichas manifestaciones de voluntad contenían vicios insubsanables y atentatorios contra nuestro ordenamiento jurídico, no obstante prosiguió con su adquisición, y con ello las consecuencias que acarrearía la compra de un bien que no se encontraba debidamente saneado.

---

<sup>7</sup> Páginas 1311.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

5.3. De haber desconocido la calidad de dominio público del bien, el adquirente debió tener en cuenta las normas de propiedad estatal, dado que ni en la reglamentación vigente ni en la derogada se ha previsto la venta directa como una acción común de la administración, razón por lo que siempre ha sido la excepción y para ello debía regirse bajo determinados procedimientos administrativos, siendo principal requisito que ésta haya sido aprobada mediante Resolución Suprema, la cual no se evidencia en el caso en concreto.

- Resulta una clara coincidencia que el acto jurídico celebrado entre Aníbal Breña Jaime y la Empresa Puerta de Tierra, se efectuara el mismo día que vencía el plazo del pacto de retroventa, conforme se aprecia del contenido de los asientos D00002 y C00008 de la Partida número 49006336 del Registro de Predios de Lima.

- El hecho que el último adquirente haya celebrado un acto jurídico en un lapso de seis meses no demuestra su buena fe, es más existe clara evidencia que tenía conocimiento de la ilicitud de las ventas anteriores, al momento de acceder a los registros y revisar los títulos archivados y asientos que lo antecedieron.

**6.- SENTENCIA DE VISTA<sup>8</sup>:**

- Como razón de la decisión el Colegiado Superior sostiene que durante la tramitación del proceso no se ha demostrado categóricamente el dolo y la mala fe del codemandado Puerta de Tierra S.A., limitándose la accionante a cuestionar el origen de las anteriores transferencias y el tiempo en que éstos se produjeron, ésta no puede ser causal como para pretender anular el acto

---

<sup>8</sup> Páginas 1467.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

jurídico suscrito por la empresa Puerta de Tierra S.A.; y por ello confirma la apelada.

**7.- CASACIÓN: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES<sup>9</sup>:**

**a)** En relación a la ***causal por interpretación errónea***, la impugnante sostiene que la Sala Superior ha considerado que la codemandada Puerta de Tierra S.A. es un tercero registral de buena fe aplicando los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, sin embargo, no se ha reparado en el hecho de que la citada empresa por su experiencia en el mercado mobiliario pudo haber advertido las nulidades que han sido hoy declaradas por el Poder Judicial, pues de un simple estudio de títulos hubiera podido conocerse que el predio es un aporte reglamentario y que no existía norma por la cual se le desafectó y que se habían dado tantas transferencias en un corto periodo de tiempo.

**b)** Con relación a la ***causal por inaplicación*** sostiene que la Sala de mérito debió aplicar el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, dado que se ha probado en autos que la sucesivas transferencias incluyendo la celebrada a favor de la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima han tenido un fin ilícito.

**III. PRIMERA EJECUTORIA DE ESTA SALA SUPREMA**

El veinte de mayo de dos mil diez, esta Sala Suprema emitió pronunciamiento en esta causa, declarando fundado el recurso de casación y actuando en sede de instancia revocó la sentencia de vista de fecha veintiocho de noviembre de

---

<sup>9</sup> Páginas 1480



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

dos mil ocho en la parte que declara infundada contra la empresa demandada Puerta de Tierra S.A., y reformándola declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico promovida contra la empresa Puerta de Tierra S.A., ergo nulo el contrato de compraventa del Lote número 18-B de la Manzana A de la Urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, así como su respectivo asiento registral; y se le condenó al pago solidario con los demás demandados, de la suma establecida en la sentencia de primera instancia. Bajo la siguiente justificación: *“La empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de la causal de nulidad y que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de compraventa era un bien de dominio público del Estado y que por tanto no podía ser objeto de derechos privados; por esta razón, la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno no puede estar beneficiada por el principio de buena fe registral, (...), además que en los títulos inscritos en los Registros Públicos evidentemente se denotaba la causal de nulidad del acto jurídico por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible.”*

**IV. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

No conforme con lo resuelto por la Suprema Corte en sede ordinaria, el representante de Puerta de Tierra S.A. acudió a la justicia constitucional mediante el proceso de amparo y es por esto que mediante sentencia contenida en el Expediente número 1607-2013-PA/TC, se ordenó la emisión de una nueva decisión casatoria, por la siguiente justificación.

➤ Para el Tribunal Constitucional las conclusiones de la Sala Civil Suprema (demandada) se construyen a partir de afirmaciones contenidas en la sentencia de primer y segundo grado del proceso de nulidad de acto jurídico, al sustentar la existencia de vicios en la transferencia de la propiedad inmueble.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

Así, concluye lo siguiente: a) El inmueble era un bien de dominio público, b) su naturaleza de bien público le impedía ser objeto de derechos privados y c) la calidad de la empresa inmobiliaria de Puerta de Tierra SA le exigía tener un especial deber de cuidado de verificar los antecedentes registrales de los inmuebles que pretendía adquirir, y tal posición especial le permitía conocer que el bien adquirido mediante escritura pública de compraventa del cinco de octubre de dos mil uno era de dominio del Estado y por lo tanto dicha transferencia era nula, ergo no podía operar a su favor el principio de la buena fe pública registral. Asimismo se aprecia que la Sala emplazada impuso la Puerta de Tierra SA el pago solidario de indemnización de dos mil cuatrocientos dólares americanos sin ofrecer argumentación alguna para ello.

➤ Las conclusiones de la Sala Suprema carecen de sustento fáctico y jurídico en la medida que la argumentación que presenta exige de la sociedad demandante un especial deber de cuidado basado en una supuesta posición especial en el mercado por su calidad de empresa inmobiliaria, pues sostiene que esta actuó con claro conocimiento de la naturaleza de bien de dominio público del inmueble materia de adquisición, sin explicar ni sustentar en hechos probados que a la fecha en la que se produjo la compraventa (cinco de octubre de dos mil uno), Puerta de Tierra S.A. hubiera tenido conocimiento pleno de que los documentos administrativos que dieron origen a la enajenación de dicho inmueble a favor de Raúl Ramón Ventura Cano y los sucesivos adquirientes, eran falsos o inexistentes.

➤ La argumentación que presenta la resolución cuestionada parece exigir a Puerta de Tierra S.A. un conocimiento mayor a lo que los documentos presentados, inscritos y archivados ante Registros Públicos, pues a partir de inferencias se le imputa un accionar pernicioso en perjuicio del Estado a la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

sociedad amparista, afirmando que, con los documentos existentes en el título archivado de la Partida 49006336, esta podía tener la **certeza** de que el inmueble que adquirió era un bien estatal; sin embargo, de la revisión del citado título archivado presentado por la SBN a fojas diecinueve a treinta del expediente 16414-2002-0-1801-JR-CI16, se aprecia que desde el veinte de octubre del año dos mil (fecha de presentación de la primera escritura pública transferencia a favor de privados) hasta el cinco de octubre de año dos mil uno (fecha de presentación de la escritura pública de compraventa de Puerta de Tierra S.A.) dicha entidad pública (La Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales) no registró ante los Registros Públicos oposición alguna a fin de cuestionar dichas inscripciones o que, antes de la última compraventa, hubiera procedido a demandar la nulidad de la supuesta primera transferencia de dominio.

➤ De lo expuesto en el punto anterior al Tribunal Constitucional le surge como interrogante, ¿cómo podía conocer Puerta de Tierra S.A. que el inmueble que adquirió había ingresado al tráfico comercial de manera ilícita?, pues el accionar prudente que aparentemente es la argumentación de la Sala emplazada exige a Puerta de Tierra S.A., podría resultar razonable si el título archivado en su conjunto hubiera presentado alguna inconsistencia u observación por parte del registrador con relación a alguna de las inscripciones anteriores, pero al no constar ello, no es posible exigirle un mayor cuidado que el que de por sí presentan los hechos inscritos, los que, de acuerdo con el principio de publicidad registral otorgan seguridad jurídica a cualquier comprador inmerso en el tráfico de inmuebles; sin embargo, para el Tribunal Constitucional, en el caso particular, dicha irregularidad no podía ser advertida aun cuando se hubiera revisado la totalidad del título archivado, pues simplemente los funcionarios de la Superintendencia Nacional de Bienes no

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

actuaron a tiempo para evitar la transferencia y sus sucesivas inscripciones en el registro público de dicho inmueble.

➤ De otro lado, el Tribunal Constitucional ha verificado que en la resolución cuestionada, se aprecia ausencia de motivación con relación a la **imposición del pago** de doscientos cuarenta mil dólares por concepto de indemnización donde la Sala emplazada no procedió a justificar ¿por qué? sancionaba con dicho pago a la ahora demandante; tal como es de verse de la parte resolutive de la resolución cuestionada, la Sala emplazada decide emitir sentencia en calidad de segunda instancia (actuó en sede de instancia), en atención a la previsión normativa contenida en el texto original del artículo 396 del Código Procesal Civil, y dispone dicho pago; sin embargo el referido extremo resolutive no presenta fundamento alguno en el contenido de dicha resolución. Asimismo, indica el Tribunal Constitucional que al disponerse la nulidad del contrato de compraventa de Puerta de Tierra S.A. se estaba dejando sin efecto dicho acto jurídico y por tanto se dispuso la devolución del dominio del inmueble a favor del Estado, situación que reparaba el perjuicio sufrido, mas no explica de manera coherente la existencia de otro perjuicio equivalente al monto indemnizatorio impuesto.

➤ Por ello el Tribunal Constitucional consideró que la resolución cuestionada presenta **tres defectos** de motivación. Primero, presenta *un vicio de motivación externa* pues presume un actuar ilícito por el supuesto especial deber de cuidado de la demandante por su calidad de empresa inmobiliaria que para el mencionado Tribunal no le era razonablemente exigible. Segundo, presenta un *vicio de motivación aparente*, pues no presenta argumento alguno sobre la indemnización impuesta a Puerta de Tierra S.A., pese que para dicho tipo de pretensiones necesario determinar de manera cuantitativa el daño

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

producido a fin de justificar la imposición de dicha sanción civil. Tercero, presenta un *vicio por ausencia de motivación cualificada*, dado que la decisión adoptada por la emplazada Sala Supremarestringe **el derecho fundamental de propiedad** de la sociedad amparista (inscrito en registros públicos), sin una argumentación razonable y suficiente que justifique la legitimidad de la doble restricción impuesta a su patrimonio (pérdida del inmueble y la imposición de la indemnización por daños y perjuicios).

Estas justificaciones contiene como *ratio decidendi* del Tribunal Constitucional que si un Juez se encuentra evaluando pretensiones en las que eventualmente deberá imponer **restricciones a los derechos fundamentales**, la motivación de su decisión debe resultar mucho *más exhaustiva*, pues es necesario que ella predique, por sí misma, coherencia, razonabilidad y objetividad, a fin de justificar la legitimidad de la restricción a imponer, evitando la arbitrariedad; toda vez que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales comporta de manera general una exigencia en el sentido de que los fundamentos que sustentan la resolución deben ser *objetivos y coherentes* con la materia de pronunciamiento, quedando fuera de ella consideraciones de orden subjetivo o que no tienen ninguna relación con el objeto de resolución.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.-** En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por los recurrentes, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de apelación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

**TERCERO.-** Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139° numeral 3) de la Constitución comprende, entre

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139° numeral 5) de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales citados líneas arriba.

**CUARTO.-** “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>10</sup>.

**QUINTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*. A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“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 proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>11</sup>.

**SEXTO.-**En esa misma línea de ideas el Tribunal Constitucional en el Expediente número 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: **“a) Inexistencia de motivación o motivación**

---

<sup>10</sup>EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

<sup>11</sup>EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

*aparente*. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. **b) Falta de motivación interna del razonamiento.** La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. **c) La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. **El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

**derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)**<sup>12</sup>.  
(Resaltado agregado).

**SÉTIMO.**-Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, *"cuya transgresión la constituye el llamado "vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación"*<sup>13</sup>.

**OCTAVO.**- En esa línea de ideas y revisada la sentencia de vista materia de casación, La Sala Superior Civil al momento de resolver la causa no ha emitido pronunciamiento sobre todo los puntos materia de agravio, esto es, todos aquellos descritos en punto II. 5. de la presente, pues al momento de apelarse el extremo que declaraba infundada la demanda para Puerta de Tierras S.A., el Colegiado Superior debió absolver todos y cada uno de los agravios postulados por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, valorando todos y cada uno de los medios probatorios ofrecidos por las partes, tomando en cuenta el aforismo que *la buena fe se presume y la mala fe se prueba* y

---

<sup>12</sup>EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMAGIULIANA LLAMOJA HILARES

<sup>13</sup> CASACION N°.2813-10 LIMA. p.3.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

arribando a una conclusión objetiva si operó dicha figura para el codemandante Puerta de Tierras S.A. en la transferencia materia de nulidad y si además le concierne el pago solidario de la indemnización que pretende la actora. Más aún si la propia sentencia del Tribunal Constitucional que origina esta nueva decisión, en su fundamento 19 sostiene que: *“cuando un juez se encuentra evaluando pretensiones en las que eventualmente deberá imponer restricciones a los derechos fundamentales, la motivación de su decisión debe resultar mucho más exhaustiva, pues es necesario que ella predique, por sí misma, coherencia, razonabilidad y objetividad, a fin de justificar la legitimidad de la restricción a imponer, evitando la arbitrariedad; y debido a que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales comporta, de manera general, una exigencia en el sentido de que los fundamentos que sustentan la resolución deben ser objetivos y coherentes con la materia de pronunciamiento, quedando fuera de ella consideraciones de orden subjetivo o que no tienen ninguna relación con el objeto de resolución.”*

**NOVENO.-** De lo expuesto en el punto anterior, es necesario aplicar el criterio adoptado en el punto 12. del Noveno Pleno Casatorio Civil porque en el presente caso se ha concedido recurso de casación por infracción de normas carácter material (artículos 2012 y 2014 del Código Civil), así como por inaplicación de normas de derecho material (artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil), empero, también es cierto que no se puede soslayar la evidente vulneración del derecho al debido proceso que subsume al deber de motivación y derecho de defensa, tanto de la parte demandante (al no haber obtenido de la Sala Superior una decisión que absuelva plenamente sus agravios y por ello no se vulnere su derecho fundamental de naturaleza procesal como es el de impugnación), como de uno de los codemandados como lo es Puerta de Tierra S.A., pues la Sala Superior debe motivar y valorar

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

los medios probatorios que determinen si la última transferencia del inmueble sub Litis y que concierne al ya citado codemandado, fue bajo el principio de la buena fe pública registral, con su respectivo análisis normativo a fin de no restringir y/o lesionar derechos de ambas partes; porque es deber de este Supremo Tribunal y como de todo órgano jurisdiccional, garantizar el pleno respeto de los principios y garantías procesales, por lo que en forma excepcional corresponde amparar el recurso de casación por las causales de infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, al encontrarse este proceso inmerso en la vulneración al derecho del debido proceso y en especial el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales que perjudica el derecho del demandante a obtener una decisión fundada en derecho y a la vez restringe el derecho del codemandado Puerta de Tierra S.A., situación que conlleva a la nulidad insubsanable, resultando de aplicación lo dispuesto en los artículos 171 y 176 del Código Procesal Civil, careciendo de objeto emitir un pronunciamiento sobre las normas de carácter material denunciadas como infracción.

**VI. DECISIÓN**

Por tales consideraciones y de conformidad con lo regulado en el inciso 396° del Código Procesal Civil:

- a) **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales**; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho.
- b) **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo, conforme a las consideraciones expuestas en la presente sentencia.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4419-2009  
LIMA**

**Nulidad de Acto Jurídico, Cancelación de Asientos Registrales e  
Indemnización**

- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con Puerta de Tierra Sociedad Anónima y otros, sobre Nulidad de Actos Jurídicos, Cancelación de Asientos Registrales e Indemnización; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

*MHR/jha/Lva*