

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Sentencia
Casación N.º 4419-2009-Lima

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

María Isabel Ingunza Reátegui

ASESOR:

Héctor Augusto Campos García

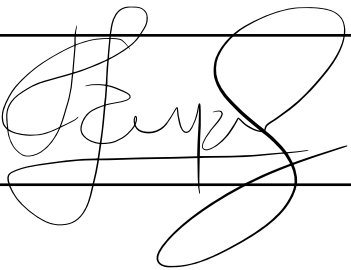
Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, HÉCTOR AUGUSTO CAMPOS GARCÍA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "**Informe jurídico sobre la Sentencia Casación N° 4419-2009-Lima**" de la autora MARÍA ISABEL INGUNZA REÁTEGUI, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 35%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 08/02/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de marzo del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> CAMPOS GARCÍA, HÉCTOR AUGUSTO	
DNI: 44780513	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-4032-4419	

RESUMEN

El presente caso se inicia a raíz de la demanda presentada por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) contra todos los titulares registrales del Lote 18-B sito en la Urbanización Los Arces de Monterrico, del distrito de Surco, por la que solicitó se declare la nulidad de los contratos de compraventa del referido predio, por ser su objeto jurídicamente imposible, al ser tal terreno un bien de dominio público. La empresa inmobiliaria, PdT, contestó la demanda indicando que adquirió el bien a título oneroso, por escritura pública, de quien figuraba como su propietario en los Registros Públicos.

Tanto en primera como en segunda instancia se declaró la nulidad de los contratos celebrados entre las personas físicas demandadas, por tener un fin ilícito, al ser el objetivo común de los contratantes el introducir en el tráfico mercantil, de forma ilícita (a través de la falsificación de documentos administrativos), un bien de dominio público. En relación a la mercantil, PdT, tanto en primera como en segunda instancia se desestimó la demanda por considerar que no se había desvirtuado su buena fe registral.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República revocó dicho fallo y reformandoló declaró fundada la demanda de nulidad de acto jurídico contra PdT, pues consideró que de los documentos archivados en los Registros Públicos, PdT podía saber que el bien objeto de compraventa se trataba de un bien estatal de dominio público que había sido introducido de manera ilícita en el tráfico mercantil; por lo que declaró que su contrato de compraventa era nulo por tener un fin ilícito.

Palabras clave

Nulidad del negocio jurídico, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito, bienes de dominio público, aportes reglamentarios, buena fe pública registral.

ABSTRACT

This case begins as a result of the presentation by the Superintendence of National Assets (SBN) of a lawsuit against all the registered owners of Lote 18-B located in District of Surco, for which requested the annulment of the sales contracts for the aforementioned property, because its object was legally impossible, as such land was a public domain asset. The real estate company, PdT, answered the lawsuit indicating that it acquired the property for consideration, by public deed, from the person who appeared as its owner in the Property Registry.

Both in the first and second instance, the nullity of the contracts entered into between the natural persons sued is declared for having an illicit purpose, as the common objective of the contracting parties is to enter into commercial traffic in an illicit manner (through the falsification of administrative documents) a public domain asset. In relation to the company, PdT, both in the first and second instance, dismissed the claim on the grounds that its good faith registration had not been distorted.

However, the Supreme Court revoked said ruling, considering that from the documents filed in the Public Registries, PdT could know that the property object of sale was a state property in the public domain that had been illegally introduced into traffic. commercial, for which he declared that his purchase and sale contract was void for having an illicit purpose.

Keywords

Nullity of the legal business, legally impossible object, illicit purpose, public property, statutory contributions, public good faith registration.

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	1
I. INTRODUCCIÓN	2
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	3
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	8
IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA SOBRE EL FALLO	9
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	9
1. Problemas principales	9
1.1. ¿El objeto del contrato de compraventa de PdT es jurídicamente imposible, y, en consecuencia, dicho negocio jurídico es nulo?	9
1.2. ¿El contrato de compraventa de PdT tiene un fin ilícito?	10
1.3. ¿PdT se encuentra protegido por el principio de buena fe pública registral, y en consecuencia, el Lote 18-B sería de su propiedad?	11
2. Problemas secundarios	11
2.1. ¿Qué es el objeto jurídicamente imposible? Y ¿El objeto ilícito?	11
2.2. ¿Qué es un aporte reglamentario? En su caso ¿Sería un objeto jurídicamente imposible?	15
2.3. ¿Qué es el fin ilícito? ¿Cómo se incurre en esta causal de nulidad del acto jurídico?	18
2.4. ¿Cuál es la función de los Registros Públicos?	22
2.5. ¿Cuál es el alcance del principio de buena fe pública registral?	24
2.6. ¿Se puede calificar a PdT como tercero de buena fe registral?	31
2.7. ¿Cuál es el alcance de la calificación registral? ¿Debió el Registrador de la Propiedad, en cumplimiento de su deber de calificación, denegar la inscripción de la primera y sucesivas compraventas del Lote 18-B?	32
3. Problemas complementarios	35
3.1. ¿Correspondía que la Corte Suprema impusiera a PdT pagar una indemnización a favor del Estado por haber suscrito la escritura de compraventa de 5/10/2001 que declaró nula?	35
VI. CONCLUSIONES	39
BIBLIOGRAFÍA	43
ANEXOS	46

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N.º EXPEDIENTE	CASACIÓN N° 4419-2009-LIMA
ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho civil (nulidad del negocio jurídico por objeto jurídicamente imposible y fin ilícito); derecho registral (calificación registral, principio de buena fe pública registral, y tercero de buena fe); y derecho administrativo (aportes reglamentarios y bienes estatales de dominio público)
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	Sentencia del 6/07/2007, del 16º Juzgado de lo Civil de Lima; Sentencia de Vista del 28/11/2008 de la Primera Sala de lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; Sentencia del 20/05/2010 de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; Sentencia del 9/05/2017 del Tribunal Constitucional; y, Sentencia del 5/04/2018 de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República
DEMANDANTE	Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)
DEMANDADO	Titulares registrales del Lote 18-B: Raúl Ramón Ventura Cano, Amparo Jáuregui Díaz, Flor María Castillo Quintanilla, Aníbal Breña Jaime, Rosario Emperatriz Sarmiento y Puerta de Tierra S.A.
INSTANCIA JURISDICCIONAL	Corte Suprema de Justicia de la República

I. INTRODUCCIÓN

La Casación N.º 4419-2009-Lima, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (en adelante Corte Suprema), nos permite estudiar dos elementos del negocio jurídico, el objeto y la causa, así como cuándo nos encontramos ante las causales de nulidad por objeto jurídicamente imposible y fin ilícito.

Por otra parte, también nos posibilita estudiar diversas figuras jurídicas del derecho registral, como el principio de buena fe pública registral, el tercero de buena fe y la calificación registral.

El estudio de la primera de dichas figuras nos ayudará a determinar sus alcances, así como si puede proteger al tercero de buena fe, a pesar de que el negocio jurídico de su predecesor está viciado por una nulidad de pleno derecho, al ser el objeto de éste, como en el caso analizado, jurídicamente imposible (por tratarse de un bien de dominio público), y tener un fin ilícito, al haber sido introducido al tráfico mercantil a través de documentos administrativos falsificados.

En ese sentido, el estudio de la figura del tercero de buena fe, nos ayudará a resolver la pregunta sobre qué tiene que hacer dicho tercero para mantener la presunción de buena fe que el ordenamiento le otorga y así verse beneficiado de la buena fe pública registral, de forma que su adquisición se vea protegida a pesar de que se anule, rescinda o resuelva el derecho de su otorgante.

Y finalmente, estudiar los alcances de la calificación registral, es de gran importancia, puesto que es en base a la calificación que realiza el registrador de los títulos que se pretenden inscribir, que se presume cierta la información publicada en los Registros Públicos, y se protege la adquisición del tercero que adquirió de buena fe en base a la información proporcionada por el Registro.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

1. Demanda:

El 22 de abril de 2002, la Superintendencia de Bienes Nacionales (en adelante la SBN), interpuso demanda contra los titulares registrales del lote 18-B, Mz. A, de la Urb. Los Alerces de Monterrico del distrito de Surco, los señores Ramón Ventura Cano, Amparo Jáuregui Díaz, Flor María Castillo Quintanilla, Aníbal Breña Jaime, Rosario Emperatriz Sarmiento y la empresa Puerta de Tierra S.A., solicitando la declaración de nulidad de los contratos de compraventa del referido predio, contenidos en las escrituras públicas del 9/03/1984, 13/04/1984, 10/12/1984, 08/03/2001, 06/04/2001 y 05/10/2001, por considerar que su objeto es jurídicamente imposible; así como la suma de 240 000 dólares americanos en concepto de indemnización por los daños y perjuicios producidos al Estado peruano, en base a los siguientes fundamentos:

- Se han producido una serie de transferencias de un bien estatal de dominio público, sin que se hubiera realizado trámite alguno ante la administración pública.
- Del título archivado se aprecia que las inscripciones se han realizado en virtud de documentos falsificados, pues el expediente 328571-B que contendría los antecedentes de la Resolución Ministerial N.º 029-B-84-VI-5600, del 18/02/1984, no existe, por lo que dicho documento presentado al Registro es falso. También es falso el Oficio emitido por la SBN por el que se solicitó la primera inscripción¹.
- Las escrituras de compraventa son nulas pues el bien transferido es jurídicamente imposible al ser un bien estatal de dominio público.

2. Contestación:

¹ De la lectura de la Casación materia de análisis, así como de la Sentencia del Tribunal Constitucional que declara fundada la demanda de amparo formulada por PdT, contra la primera ejecutoria de la Corte Suprema, se entiende que es en base a estos documentos administrativos que supuestamente desafectaban el terreno (cuya falsificación fue verificada posteriormente), que el Registrador inscribió la primera y sucesivas transferencias del predio en cuestión. Documentos que se entiende obraban archivados en la Partida Registral N.º 49006336 del referido lote.

PdT, contestó la demanda indicando que adquirió el bien a título oneroso, por contrato de compraventa del 18/09/2001, formalizado en escritura pública del 5/10/2001, de quien figuraba como su propietario en los Registros Públicos, Aníbal Breña Jaime, cuya titularidad constaba inscrita 7 meses antes de que se celebrara su compraventa, por el precio de 135 000 dólares americanos, el cual fue efectivamente abonado.

3. Sentencia de Primera Instancia:

El 16° Juzgado Civil de Lima, mediante la sentencia del 6/07/2007, declaró fundada en parte la demanda, declarando la nulidad de los negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas del 09/03/1984, 13/04/1984, 10/12/1984, 08/03/2001 y 06/04/2001, celebrados por las personas físicas demandadas; y en consecuencia, declaró nulos sus correspondientes asientos registrales; asimismo les ordenó pagar de forma solidaria a favor de la demandante la suma de 240 000 dólares americanos.

En relación a PdT, declaró infundada la demanda, ya que la causal de nulidad por fin ilícito, previsto por el artículo 219.4 del Código Civil, de las anteriores compraventas se configuró por las consecutivas enajenaciones de un bien de dominio público en un lapso de tiempo muy reducido, y puesto que PdT adquirió el bien, seis meses después de la última transmisión efectuada, de quien figuraba en el Registro con capacidad para disponer del mismo, no se había alterado su buena fe registral.

4. Recurso de apelación de la SBN:

La SBN apeló la sentencia indicando en última instancia que PdT no podía verse protegido por el principio de buena fe pública registral, pues tenía conocimiento, a través de las inscripciones realizadas en los Registros Públicos, como de los títulos archivados, que el terreno materia de venta era un bien de dominio público y, por tanto, su transmisión era nula por ser su objeto jurídicamente imposible, pues:

- La primera venta efectuada a Raúl Ramón Ventura Cano, a través de documentos falsificados, era evidentemente nula, pues de la propia escritura de compraventa se apreciaba que el terreno era de dominio público, al tratarse de un porcentaje reglamentario, que no había sido desafectado.
- PdT debió comprender que las transmisiones previas adolecían de un vicio insubsanable y que vulneraban el ordenamiento público, pues la transmisión de un bien de dominio público es imposible al ser tales bienes inalienables e imprescriptibles; no obstante lo cual, prosiguió con su adquisición.
- En caso PdT hubiera desconocido la calidad de dominio público del bien, debió tener en cuenta la regulación sobre la venta de la propiedad estatal, que en ningún caso ha previsto la venta directa como una acción común de la administración, siendo siempre la excepción.

5. Sentencia de Vista:

La Primera Sala de lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió la Sentencia de Vista del 28/11/2008, por la que confirmó la apelada, pues en el proceso no se acreditó el dolo y la mala fe de PdT.

6. Casación presentada por la SBN:

La SBN interpuso recurso de casación indicando lo siguiente:

- En relación a la causal de interpretación errónea de los artículos 2012 y 2014 del Código Civil (CC), la SBN señaló que la Sala consideró a PdT como tercero de buena fe, sin tener en cuenta que al ser una empresa inmobiliaria tenía la capacidad para percatarse de las nulidades de las que adolecían las compraventas anteriores, pues de una simple revisión de los títulos inscritos hubiera podido saber que el predio era un bien de dominio público y que no existía documento administrativo que lo hubiera desafectado.

- En relación a la causal por inaplicación, la SBN sostiene que la Sala debió aplicar el artículo 219.4 del CC, pues se había probado en el procedimiento que las transferencias, incluida la de PdT, tenían una finalidad ilícita.

7. Primera Sentencia de la Corte Suprema:

La Corte Suprema, el 20/05/2010 declaró fundado el recurso de casación presentado por la SBN, y revocó la sentencia de vista de 28/11/2008, en la parte que declaró infundada la demanda contra PdT, y reformándola la declaró fundada, y, en consecuencia, nulo el contrato de compraventa de PdT, condenándole al pago solidario de la suma establecida en primera instancia, al considerar que dicha sociedad no podía desconocer la nulidad de la que adolecía su compraventa, puesto que en los títulos archivados en los Registros Públicos figuraba claramente que el bien materia de compraventa era un bien de dominio público y que, por tanto, no podía ser enajenado; por lo que, la compraventa del 5/10/2001 no podía estar beneficiada por el principio de buena fe registral.

8. Demanda de amparo presentada por PdT²:

El 25/10/2010, PdT formuló demanda de amparo contra los jueces supremos de la Corte Suprema, la SBN y el procurador público de los asuntos judiciales del Poder Judicial, a fin de que se declarase nula la resolución del 20/05/2010 (Casación N.º 4419-2009-Lima) por considerar que se lesionó su derecho al debido proceso, pues no se justificó jurídicamente la imposición del pago de 240 000 dólares americanos como indemnización; así como por haberse lesionado su derecho de propiedad y el principio de seguridad jurídica, pues al declararse la nulidad de su contrato de compraventa, en base a una supuesta falsificación de la resolución administrativa que desafectó el inmueble materia de venta, se quitó eficacia al control de legalidad realizado por los Registros Públicos al inscribir tal desafectación.

² De acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional del Expediente N.º 01607-2013-PA/TC del 9/05/2017.

9. Sentencia del Tribunal Constitucional:

El Tribunal Constitucional, mediante su Sentencia del 9/05/2017, declaró fundada la demanda de amparo al haberse acreditado la vulneración al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales; en consecuencia, declaró nula la resolución de la Corte Suprema del 20/05/2010, en base a las siguientes razones:

- Las conclusiones a las que llegó la Sala Suprema carecen de fundamentos fácticos y jurídicos, cuando afirma que PdT actuó con claro conocimiento de la naturaleza de bien de dominio público del inmueble objeto de controversia, sin sustentar en hechos probados que a la fecha de la compraventa (5/10/2001) dicha sociedad hubiera tenido conocimiento de que los documentos administrativos que permitieron las sucesivas inscripciones de las enajenaciones del predio habían sido falsificados.
- La resolución cuestionada exige a PdT un conocimiento mayor al que dan los documentos inscritos y archivados en los Registros Públicos, y a partir de simples deducciones se le atribuye un actuar doloso en contra del Estado. Pues ¿Cómo podía saber PdT que el inmueble que adquirió había sido introducido al tráfico mercantil de forma ilícita? Si en Los Registros Públicos no figuraba ninguna observación a las anteriores compraventas por parte del Registrador.
- En relación a la indemnización impuesta a PdT, no se explica cuáles son los daños y perjuicios por los que se tiene que resarcir al Estado equivalentes al monto impuesto, más aún teniendo en cuenta que la declaración de nulidad de la compraventa conlleva la devolución del inmueble.

10. Segunda Sentencia de la Corte Suprema:

La Corte Suprema emitió nueva Sentencia el 5/04/2018, mediante la cual casó la sentencia de vista, señalando que adolecía de incongruencia omisiva,

al no haberse pronunciado respecto a si la última transferencia del predio estaba protegida por el principio de buena fe pública registral.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. Problema principal

1.1. ¿El objeto del contrato de compraventa de PdT es jurídicamente imposible, y, en consecuencia, dicho negocio jurídico es nulo?

1.2. ¿El contrato de compraventa de PdT tiene un fin ilícito?

1.3. ¿PdT se encuentra protegido por el principio de buena fe pública registral, y, en consecuencia, el Lote 18-B sería de su propiedad?

2. Problemas secundarios

2.1. ¿Qué es el objeto jurídicamente imposible? Y ¿El objeto ilícito?

2.2. ¿Qué es un aporte reglamentario? En su caso ¿Sería un objeto jurídicamente imposible o ilícito?

2.3. ¿Qué es la causa o fin ilícito? ¿Cómo se incurre en esta causal de nulidad del acto jurídico?

2.4. ¿Cuál es la función de los Registros Públicos?

2.5. ¿Cuál es el alcance del principio de buena fe pública registral?

2.6. ¿Se puede calificar a PdT como tercero de buena fe?

2.7. ¿Cuál es el alcance de la calificación registral? ¿Debió el Registrador, en cumplimiento de su deber de calificación, denegar la inscripción de la primera y sucesivas ventas del bien inmueble objeto del presente asunto?

3. Problemas complementarios

3.1. ¿Correspondía que la Corte Suprema impusiera a PdT pagar una indemnización a favor del Estado por haber suscrito la escritura de compraventa del 5/10/2001 que declaró nula?

IV. POSICIÓN DE LA CANDIDATA SOBRE EL FALLO DE LA RESOLUCIÓN

Consideramos que la Corte Suprema en su primera ejecutoria del 20/05/2010, yerra al declarar nulo el contrato de compraventa del Lote 18-B celebrado entre Aníbal Breña Jaime, como vendedor, y la empresa PdT, como compradora, por tener una finalidad ilícita y condenar a PdT a pagar de forma solidaria una indemnización al Estado por los daños y perjuicios provocados por dicha contratación. No tiene en cuenta, la Corte Suprema, que de la información existente en los Registros Públicos, PdT no podía saber que los documentos administrativos por los que se desafectaba el bien habían sido falsificados, pues ninguna observación se había realizado al respecto por el Registrador, y por tanto, no podía saber que el bien continuaba siendo de dominio público, y que, por ello, su tráfico comercial estaba prohibido. En consecuencia, dicho contrato no es nulo por tener un fin ilícito, puesto que para que se produzca esta causal de nulidad, tal fin ilícito debe ser común a todas las partes del contrato o aceptado por todas ellas con la celebración del negocio jurídico al haber sido exteriorizado, lo que claramente no se produce en el presente caso.

En ese sentido, de ninguna manera debió condenarse a PdT a pagar una indemnización a favor del Estado, ya que al haber contratado en base a la información publicada en los Registros Públicos, actuó de buena fe, por lo que ningún daño provocado al Estado le puede ser imputable. Pero es que es más, la Corte Suprema no motiva siquiera mínimamente las razones que la llevan a imponer a PdT el pago de la referida indemnización.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1. Problemas principales

1.1. ¿El objeto del contrato de compraventa de PdT es jurídicamente imposible, y, en consecuencia, dicho negocio jurídico es nulo?

El contrato de compraventa celebrado entre PdT y Aníbal Breña Jaime incurre en la causal de nulidad prevista en el artículo 219.3 del CC, pues tiene por objeto un terreno que es un bien de dominio público al tratarse de un aporte reglamentario proveniente de una habilitación urbana (ex. artículo II.VI.10 concordado con el artículo II-VI-3.5 del Reglamento de Construcciones de 1970 vigente en la época de la contratación). Terreno que no había sido desafectado (los documentos administrativos que lo desafectaban habían sido falsificados), por lo que su comercio está prohibido en nuestro ordenamiento jurídico por el artículo 73 de la Constitución que señala que los bienes de dominio público son inalienables.

1.2. ¿El contrato de compraventa de PdT tiene un fin ilícito?

Teniendo en cuenta que para determinar si la causa o fin del negocio jurídico es ilícito se tiene que analizar la causa concreta, es decir, los motivos determinantes por los que las partes celebraron el negocio jurídico, y, que esta causa concreta se refiere, no a los motivos individuales que permanecen en la esfera interna de cada una de ellas, sino a los motivos comunes o aceptados con la celebración del negocio jurídico al haber sido exteriorizados, el contrato de PdT no es nulo por tener un fin ilícito.

Esto es así, pues, siguiendo a lo indicado por el Tribunal Constitucional, de la información publicada en los Registros Públicos, PdT no podía saber que los documentos administrativos que permitían la venta del terreno habían sido falsificados, y que es lógico entender que el vendedor (Aníbal Breña Jaime) no le informó dicho extremo, así como que tampoco le informó que su finalidad era enriquecerse a través de la venta de un bien cuya enajenación se encuentra prohibida por nuestro ordenamiento jurídico. Por ende no se cumpliría con el requisito básico para que la causa concreta sea incorporada a la causa típica del contrato, que es que ambas partes tuvieran como fin tal causa ilícita o por lo menos consintieran en contratar teniendo conocimiento de ella.

De modo que, siendo que PdT no tenía conocimiento del fin ilícito que perseguía Aníbal Breña con la celebración del referido contrato dicho contrato

de compraventa no tiene un fin ilícito, y por tanto, no es nulo por dicha causal de nulidad.

1.3. ¿PdT se encuentra protegido por el principio de buena fe pública registral, y en consecuencia, el Lote 18-B sería de su propiedad?

Como hemos señalado en el anterior apartado, de la información publicada en el Registro PdT no podía saber que los documentos administrativos que permitían la comercialización del lote habían sido falsificados, y por tanto, saber a partir de dicha información que el título de su otorgante, como el de los anteriores adquirentes, era nulo, PdT debe ser considerado como un tercero de buena fe, y por consiguiente, su adquisición debería quedar protegida al amparo del principio de buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil.

No obstante ello, teniendo en cuenta que el bien objeto de la compraventa es un bien de dominio público, y por tanto, su enajenación está prohibida por el artículo 73 de la Constitución, el principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del CC no es aplicable en el presente supuesto, puesto que tal contrato es nulo por tener un objeto jurídicamente imposible (artículo 219.3 del CC), por lo que, no se cumpliría con uno de los requisitos para la aplicación del principio de buena fe pública registral, que es que el contrato del tercero adquirente sea válido. En consecuencia, PdT, aún siendo un tercero de buena fe, no tendría la propiedad del Lote 18-B.

2. Problemas secundarios

2.1. ¿Qué es el objeto jurídicamente imposible? Y ¿El objeto ilícito?

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 140 del CC para que un negocio jurídico sea válido se exige que su objeto sea física y jurídicamente posible. Y, en concordancia con tal disposición, el apartado 3 del artículo 219 del mismo cuerpo legal, dispone que es nulo el acto jurídico cuyo objeto es física o jurídicamente imposible o cuando es indeterminable.

Por lo tanto, de acuerdo con la regulación del objeto del acto jurídico de nuestro Código Civil, para que éste sea válido, debe reunir ciertos requisitos, a saber, que sea posible física o jurídicamente y que sea determinado o determinable. Como se puede apreciar, nada dice respecto a su licitud, por lo que entendemos que en nuestro ordenamiento jurídico no se ha previsto como requisito de validez del objeto la licitud.

Por otra parte, teniendo en cuenta que el Código Civil no define qué es el objeto del negocio jurídico, acudiremos a la Doctrina para obtener una noción de éste, acogiendo la que más se adapte, a nuestro parecer, a la regulación establecida en nuestro sistema jurídico, para luego referirnos a sus requisitos de validez y finalmente establecer qué se entiende por objeto jurídicamente imposible y cuándo se incurre en dicha causal de nulidad.

Así, de acuerdo con una primera corriente doctrinaria, elaborada por la doctrina francesa, el objeto del negocio jurídico es la cosa a que se refiere éste. No obstante, a esta doctrina se le ha cuestionado, que si se entiende que la cosa es el objeto del negocio, entonces nunca se podría dar el supuesto de la ilicitud del objeto, por cuanto nunca una cosa considerada en sí misma puede ser ilícita. Lo que iba en contra de aquellas legislaciones que sancionaban con nulidad el negocio jurídico cuyo objeto fuera ilícito³.

Entonces, surgió una segunda corriente doctrinaria que consideró que el objeto del acto jurídico era la prestación que se comprometían a realizar las partes del negocio, la cual puede consistir en dar, en hacer o no hacer. Sin embargo, los detractores de esta teoría le opusieron que confundía el objeto del acto jurídico con el objeto de la obligación que nace de aquél⁴.

Posteriormente han ido apareciendo nuevas teorías que intentan definir qué es el objeto del negocio jurídico o del contrato. Así a modo de ejemplo tenemos que:

³ Taboada Córdova, L. (1988). Causales de nulidad del acto jurídico. *THEMIS Revista De Derecho*, (11), p. 72.

⁴ Taboada Córdova, L. (1988). *Ibid.* p. 72.

Para DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, “el objeto es un bien susceptible de valoración económica que corresponde a un interés de aquéllos”⁵ (entiéndase de las partes contratantes).

Para BELTRÁN y CAMPOS, “El objeto del negocio jurídico [...] debe ser entendido como el bien jurídico en sentido amplio, es decir, como todo aquél medio idóneo que permita a las partes satisfacer sus necesidades a través de negocios jurídicos [...], (bienes, servicios y abstenciones)”⁶.

Para MORALES, “El objeto es el bien, entendido como la utilidad programada [...] puede estar conformado por una cosa, una prestación [...], un valor y una atribución jurídico-patrimonial”⁷.

Entonces, de acuerdo con estas últimas teorías podemos convenir que el objeto del negocio jurídico es el bien jurídico sobre el que éste recaiga, ya sean cosas, servicios o abstenciones. Consideramos que esta noción del objeto calza con la regulación establecida al respecto en nuestro Código Civil, pues como hemos señalado, no se ha previsto como requisito de validez del objeto que éste sea lícito y, entendemos que ello es así, por cuanto la licitud o ilicitud es una cualidad que se refiere a las acciones o comportamientos de las personas, que en el caso de los negocios jurídicos tiene que ver con su finalidad o causa⁸, sobre lo que nos referiremos más adelante.

Habiendo establecido la definición o noción del objeto del negocio jurídico que adoptamos en el presente informe, debemos referirnos a los requisitos que nuestro ordenamiento jurídico impone para que éste sea válido, es decir, que tal objeto sea determinado o determinable y posible tanto física como jurídicamente.

⁵ Díez-Picazo, L. y Gullón, A (2001). *Sistema de Derecho Civil*. (9ª ed., Vol II, p. 42). Tecnos.

⁶ Beltrán Pacheco, J, y Campos García, H. (2009). Breves apuntes sobre los presupuestos y elementos del negocio jurídico. *Derecho & Sociedad*, (32), p. 204.

⁷ Morales Hervias, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato* [Tesis de Doctorado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional - Pontificia Universidad Católica del Perú, p. 172.

⁸ Morales Hervias, R. (2010). *Ibid.* p. 184

Que el objeto del negocio jurídico sea determinado o determinable quiere decir que esté identificado en cuanto a su calidad y cantidad en la celebración del negocio jurídico por las partes o que se hayan establecido los elementos suficientes para su posterior determinación⁹, sin que se tenga necesidad de realizar nuevos pactos para su determinación.

Respecto a la posibilidad física del objeto, este requisito se refiere a la posibilidad material de que el bien jurídico, (la cosa, servicio o abstención), sobre el que se han obligado las partes con la celebración del negocio jurídico exista o pueda existir. Para que el objeto sea imposible físicamente y se genere la causal de nulidad prevista en el artículo 219.3 del CC, dicha imposibilidad debe ser originaria, es decir, la que existe al suscribir el negocio jurídico; total, o sea, que afecta a la totalidad del objeto; y absoluta, esto es, que el bien no existe ni puede existir¹⁰.

En cuanto a la posibilidad jurídica del objeto, ésta se refiere a la libre comerciabilidad del bien, es decir, a la posibilidad de libre negociabilidad o intercambio económico del bien¹¹ dentro de un ordenamiento jurídico concreto, por lo que el objeto del negocio jurídico será posible jurídicamente si el ordenamiento jurídico de que se trate permite su libre comerciabilidad, pues en caso contrario, estaremos frente a la causal de nulidad regulada por el apartado 3 del artículo 219 del CC, o sea, frente a un objeto jurídicamente imposible. Al respecto, señala TABOADA que entre los requisitos que se deben cumplir para que la cosa a la que se obligan las partes sea válida se deben cumplir unos requisitos, entre ellos, que debe estar en el comercio de los hombres, pues los bienes de dominio público no son transferibles¹².

En conclusión, como hemos indicado, estaremos ante un negocio jurídico nulo por tener un objeto jurídicamente imposible, o sea, se producirá la causal

⁹ Beltrán Pacheco, J, y Campos García, H. *Op Cit.* p. 204.

¹⁰ Marín López, M. (2013). *Tratado de Contratos.* (2ª ed., Tomo I, p. 663). Tirant lo Blanch. p.

¹¹ Beltrán Pacheco, J, y Campos García, H. *Op Cit.* p. 205.

¹² Taboada Córdova, L. (2002). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato.* (1ª ed., p. 335). Grijley.

de nulidad del negocio jurídico prevista por el artículo 219 inciso 3 del CC, cuando la libre comerciabilidad del bien, al que se obligan las partes, a través de la celebración de un negocio jurídico en concreto, se encuentra prohibida por el ordenamiento jurídico, como por ejemplo en nuestro caso, sería nula la compraventa de un bien de dominio público, por tener un objeto jurídicamente imposible, al estar prohibida su enajenación en nuestro ordenamiento por el artículo 73 de la Constitución Política del Perú.

2.2. ¿Qué es un aporte reglamentario? En su caso ¿Sería un objeto jurídicamente imposible?

La Ley N.º 29090, de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, publicada el 25 de septiembre de 2007, en su artículo 3, al definir la habilitación urbana, como el proceso de transformación del suelo rústico en urbano, señala que este proceso requiere la cesión gratuita y obligatoria a favor del Estado de un porcentaje de los terrenos urbanizados en lotes edificables, a los que denomina aportes reglamentarios, con el objetivo de que sirvan para la recreación pública, servicios públicos complementarios, educación, salud, etc. Precizando que tales bienes constituyen bienes de dominio público.

En concordancia con lo regulado en la referida ley, el artículo 2.2 del Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, señala que los aportes reglamentarios son bienes de dominio público al estar al servicio para la prestación de cualquier servicio público.

Es de resaltar que de acuerdo con el artículo II-VI-3.10 del Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N.º 063-70-VI, vigente a la fecha del contrato de compraventa de PdT en 2001, estos terrenos urbanizados cedidos gratuitamente a favor del Estado (aportes reglamentarios) procedentes de las habilitaciones urbanas para vivienda, destinados a recreación pública y para servicios públicos complementarios, constituyen bienes de dominio público.

En este punto, podemos preguntarnos ¿Qué son los bienes de dominio público, también denominados bienes demaniales? Al respecto, TORRES señala que son aquellos bienes que han sido destinados o afectados por el Estado al uso público y a los servicios públicos. En el primer caso, o sea, los bienes que han sido afectados al uso público, son aquellos bienes que están destinados al disfrute o uso por todos los habitantes como los parques, paseos, mares, ríos, aportes reglamentarios dimanantes de las habilitaciones urbanas, etc.; y, en el segundo caso, los bienes afectados al servicio público, son aquellos bienes que sirven para que el Estado cumpla con su obligación de prestar servicios públicos, como son los hospitales, colegios estatales, dependencias policiales, etc. Presentando, por tanto, los bienes demaniales las siguientes características: (i) están afectados a un uso o servicio público; (ii) son inalienables, es decir, no pueden ser objeto de disposición (venta, donación, permuta, etc.); (iii) son imprescriptibles, o sea, no pueden ser adquiridos por usucapión, y (iv) son inembargables, pues al ser inalienables, su propiedad no puede ser transferida a un tercero por ningún motivo¹³.

Por su parte, los bienes estatales de dominio privado, también denominados bienes patrimoniales, son aquellos que no están destinados o afectados a un uso o servicio público, y por ello, el Estado realiza sobre dichos bienes su derecho de propiedad como cualquier particular¹⁴.

Es de aclarar que los bienes demaniales o de dominio público, es decir, aquellos destinados a prestar un uso o servicio público, pueden ser desafectados, y en consecuencia convertirse en bienes patrimoniales del Estado, a través de un acto administrativo, denominado declaración de desafectación administrativa, el cual debe ser aprobado por la SBN, de acuerdo con el artículo 43 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15/03/2008. Luego de dicho procedimiento de desafectación la entidad estatal que ostente la propiedad del referido bien, ahora de dominio privado, podrá ejercer la propiedad sobre el mismo con todos sus atributos, de acuerdo con el artículo 2.2 del referido Reglamento. Es decir, la podría

¹³ Torres Vásquez, A. (2003). Bienes del Estado. *Docentia Et Investigatio*, 5(8). pp. 35-38.

¹⁴ Torres Vásquez, A. (2003). *Ibid.* pp. 39-36.

enajenar, siguiendo los trámites establecidos para ello por la regulación administrativa pertinente¹⁵.

En cuanto a la venta de los bienes patrimoniales del Estado, a la fecha de la resolución administrativa por la que supuestamente se desafectó el predio materia del presente asunto, (Resolución Ministerial 029-B-84-VI-5600 de 18/02/1984), y que permitió que se inscribiera la primera escritura de compraventa (9/03/1984), así como a la fecha de la escritura de compraventa de PdT (6/04/2001), la norma que regulaba la administración de los bienes del Estado era el Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por Decreto Supremo N° 025-78-VC, vigente desde el 23 de mayo de 1978 hasta el 18 de julio de 2001¹⁶, en cuyo Capítulo III, se estableció la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los aportes reglamentarios, y en su artículo 31, se previó como regla general, que la venta de los bienes inmuebles de propiedad del Estado se hiciera por subasta pública, y como excepción la venta directa autorizada por ley.

Por tal razón, el contrato de compraventa que tuviera como objeto un bien inmueble que constituye un aporte reglamentario procedente de una habilitación urbana, al ser un bien de dominio público, sería nulo por tener un objeto jurídicamente imposible, ex. artículo 219.3 del CC, al estar su comercio prohibido por el artículo 73 de la Constitución cuando señala que tales bienes son inalienables.

2.3. ¿Qué es el fin ilícito? Y ¿Cómo se incurre en esta causal de nulidad del acto jurídico?

De acuerdo con el numeral 3 del artículo 140° del CC para que el acto jurídico sea válido se requiere que su fin sea lícito, y en concordancia con ello,

¹⁵ Francia Acuña, L. (2015). Los aporte reglamentarios en el Perú. *Derecho & Sociedad*, (45). p. 355.

¹⁶ Fecha en la que fue publicado en el Diario El Peruano el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, el cual regula de forma mucho más clara y precisa los supuestos en los que puede proceder la venta directa de los bienes patrimoniales del Estado.

el apartado 4 del artículo 219 del CC dispone que es nulo el acto jurídico cuyo fin es ilícito.

Es de precisar que en esta materia el término fin usado por nuestro legislador hace referencia al concepto de causa del negocio jurídico. Al respecto debemos indicar que estamos frente a uno de los elementos del negocio jurídico más complejos, en torno al que se han creado diversas teorías, tanto en la doctrina nacional como comparada, las cuales han tenido por finalidad explicar qué es la causa del negocio, y que en términos generales se pueden englobar en tres: la teoría objetiva, la subjetiva, y la sincrética.

De acuerdo con la teoría objetiva, la causa es la finalidad típica del negocio jurídico¹⁷. Según esta concepción, la causa, el motivo o fin del acto jurídico será el determinado por el legislador en cada caso, así por ejemplo, en el contrato de compraventa, la causa será el intercambio de una cosa por un precio, en el contrato de arrendamiento, la causa será el cambio de uso o goce por una renta, etc. Al no tomar esta teoría en cuenta para la determinación de la causa, los motivos particulares de las partes intervinientes en el acto jurídico, es claramente insuficiente, pues si todos los negocios jurídicos tienen una causa o motivo objetivo (el determinado legalmente), entonces no tiene explicación alguna que se regule como causal de nulidad del negocio jurídico que tenga un fin o causa ilícita.

Conforme a la teoría subjetiva de la causa, para establecer cuál es la causa del negocio jurídico en particular hay que fijarnos en los motivos concretos perseguidos por las partes para realizar el negocio jurídico, pero no en cualesquiera de aquellos, sino en el motivo concluyente por el que las partes suscriben el acto jurídico. De forma que la causa del negocio jurídico será el motivo determinante, denominado también como la causa concreta por el que lo suscribieron. En consecuencia, según esta teoría cada negocio jurídico tendría su propia causa, pues dependerá del motivo concluyente o determinante que llevó a las partes a vincularse y perfeccionar el negocio

¹⁷ Taboada Cordova, L. (2002). *Op cit.* p. 337.

jurídico¹⁸. Esta teoría por sí sola también resulta insuficiente, pues no explica los supuestos de nulidad por ausencia de causa recogidos en diversos códigos del derecho comparado, supuesto que si bien no es recogido expresamente por nuestro Código Civil, siguiendo a TABOADA, se puede entender tácitamente recogido en su artículo 140, pues la ausencia de fin implicaría la nulidad del acto jurídico por ausencia de uno de sus elementos para que se forme un acto jurídico válido¹⁹.

En vista de que ambas concepciones de la causa de forma independiente resultaban insuficientes para explicar los supuestos de nulidad por causa ilícita y por ausencia de causa, surgió una postura intermedia o sincrética, por la que, la causa asume un doble aspecto, uno objetivo y otro subjetivo. Según esta teoría la causa del acto jurídico está compuesta por la causa específica o causa típica, la cual es establecida por el ordenamiento jurídico, pero también por el motivo determinante o la causa concreta, que llevó a las partes a perfeccionar el acto jurídico, motivo determinante que se incorpora a la causa del negocio jurídico celebrado. Pero es de resaltar que no todos los motivos particulares de las partes tienen relevancia para el ordenamiento jurídico, puesto que los móviles puramente subjetivos, los que permanezcan en el fuero interno de las partes, no formaran parte de la causa. Así, de acuerdo con MARÍN, para que los motivos concretos queden incorporados a la causa, es decir, para que formen parte de ella, se deben cumplir dos requisitos: en primer lugar, el motivo debe ser la razón por la que se celebra el acto jurídico, aunque puede no ser el único motivo, sí debe ser el más importante; y en segundo lugar, ese motivo debe haber sido exteriorizado de forma que sea conocido por todas las partes del negocio jurídico²⁰.

Para DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, la causa es “el propósito de alcanzar un determinado resultado empírico con el negocio [...]. Para que tenga relevancia el propósito ha de ser común a las partes del negocio, o por lo menos, si una

¹⁸ Marín López, M. *Op. Cit.* p. 669.

¹⁹ Taboada Cordova, L. (1988). *Op cit.* p. 75.

²⁰ Marín López, M. *Ibid.* p. 669-670.

de ellas lo ha tenido, ha sido reconocido y no rechazado por la otra, que consciente en la celebración del negocio para alcanzarlo²¹.

De acuerdo con LEÓN, “el fin es el objetivo que las partes buscan realizar, más allá de los efectos normales o típicos de la operación celebrada. La relevancia del fin depende, por lo tanto, de su exteriorización, porque desde el fuero interno no incide en el plano de validez del negocio”²².

Por otra parte, siguiendo a MARÍN, habría que preguntarse para qué sirve la causa, respondiendo dicho autor, que la función de la causa es controlar que las reglamentaciones jurídico-privadas de los particulares no vulneren el ordenamiento jurídico. Pues si bien las partes gozan de libertad y autonomía para celebrar contratos, no todos los intereses o resultados que pretenden conseguir merecen la tutela jurídica del ordenamiento²³, de forma que aquellos negocios jurídicos que tenga un fin o causa ilícita, es decir, aquellos cuyos motivos determinantes (causa concreta) sean ilícitos, serán expulsados del ordenamiento.

Para DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, la función de la causa es que los jueces puedan controlar la licitud del contrato²⁴; para BELTRÁN y CAMPOS, la licitud de la causa se “refiere a la protección legal de la finalidad [...]. Por ende, [...] no debe ser contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres”²⁵; y de acuerdo con MORALES, “mediante la verificación sobre la licitud de la causa, se asegura que la función del contrato no se coloque concretamente en contra de las normas imperativas, el orden público y de la buena costumbre”²⁶.

De todo ello, podemos afirmar que se incurrirá en la causal de nulidad prevista por el apartado 4 del artículo 219 del CC, es decir, estaremos frente a un negocio jurídico nulo por tener un fin ilícito, cuando su causa concreta, la

²¹ Díez-Picazo, L. y Gullón, A. *Op. Cit.* p. 46.

²² León Hilario, L. (2019). *Derecho privado. Parte general. Negocios, actos y hechos jurídicos.* (1ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. p. 80.

²³ Marín López, M. *Ibid.* p. 671.

²⁴ Díez-Picazo, L. y Gullón, A. *Op. Cit.* p. 44.

²⁵ Beltrán Pacheco, J. y Campos García, H. *Op Cit.* p. 209.

²⁶ Morales Hervias, R. *Op. Cit.* p. 182-183.

que se ha incorporado a la causa del negocio jurídico en cuestión al haber sido exteriorizada y aceptada por todas las partes con su celebración, va en contra de los lineamientos generales del sistema jurídico, conformado por el orden público, las buenas costumbres y las normas imperativas²⁷.

Respecto a las normas de orden público, y las leyes imperativas, RUBIO señala que el orden público es el conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible que atañen a la convivencia social; y las normas imperativas, que a diferencia de las dispositivas, son normas de obligado cumplimiento que imponen una conducta positiva o una prohibición²⁸. De manera que toda norma de orden público es de carácter imperativo, pero no toda norma imperativa es de orden público (pues no todas las normas imperativas atañen a la convivencia social).

Continuando con RUBIO es de señalar que el artículo V del Título Preliminar del CC, que dispone la nulidad del negocio jurídico que va en contra de las normas de orden público y las buenas costumbres, es una norma de carácter imperativo autónomo, es decir, aplicable por sí misma, por lo que su sola invocación es suficiente para determinar una nulidad; y que cuando el legislador reguló la nulidad del negocio jurídico que va en contra de las normas de orden público también se estaba refiriendo a las normas imperativas²⁹, pues como hemos señalado las normas de orden público son a su vez normas imperativas.

Las buenas costumbres, son “el conjunto de reglas éticas vigentes en la comunidad de que se trate en el momento en que se celebra el contrato”³⁰. Por lo que, será nulo el negocio jurídico, tanto por vulnerar el artículo V del Título Preliminar del CC, como por tener un fin ilícito, cuando los motivos concretos de las partes, vayan en contra de las reglas éticas imperantes en una sociedad en particular en un tiempo en particular. Por ejemplo, actualmente, sería nulo,

²⁷ Taboada Cordova, L. (2002). *Op cit.* p. 21.

²⁸ Rubio Correa, M. (2008). *El Título Preliminar del Código Civil.* (10ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. p. 92-98.

²⁹ Rubio Correa, M. (2008). *Ibid.* p. 102,

³⁰ Marín López, M. *Op. Cit.* p. 677.

al tener una causa ilícita por vulnerar las buenas costumbres, aquel contrato por el cual una persona se obligase a casar con otra a cambio de dinero.

Concluyendo este apartado, podemos señalar que es sobre la causa concreta, aquella incorporada a la causa del negocio jurídico al haber sido exteriorizada y aceptada por los contratantes, que se realiza el análisis de licitud o ilicitud del fin del negocio jurídico, puesto que la causa específica o causa típica, al haber sido regulada por el legislador se entiende es siempre lícita. Conforme a ello, un negocio jurídico será nulo cuando su fin sea ilícito, es decir, cuando el resultado buscado por las partes al celebrar dicho negocio sea ilícito, ya sea por vulnerar normas imperativas, normas de orden público, o las buenas costumbres, de conformidad con lo previsto en el artículo 219.4 del CC, y con el artículo V del Título Preliminar del CC.

2.4. ¿Cuál es la función de los Registros Públicos?

Para el desarrollo de este apartado acudiremos a la Doctrina nacional y comparada que ha estudiado esta institución jurídica y se ha pronunciado respecto a la importancia de los Registros Públicos, para de ahí encontrar los puntos en común que nos ayuden a concluir cuál es la función de los Registros Públicos, en el sentido de resolver si solo sirve como mero archivo en el que se compilan las escrituras públicas de los negocios jurídicos inscritos o si además cumple otras funciones más cualificadas en beneficio del mercado en particular y de la sociedad en general.

Así, para DIEZ-PICAZO y GULLÓN, “el Registro [...], tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles”³¹.

Según AVENDAÑO, “el Registro Público permite que se conozca fácilmente quién es el titular y los gravámenes que afectan a la propiedad. Además hace oponible el derecho a terceros [...]. El Registro, [...], **constituye un mecanismo que reduce los costos de transacción, facilitando el**

³¹ Díez Picazo, L. y Gullón, A. (2005). *Sistema de Derecho Civil. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral* (7ª ed., Vol III). Tecnos. p. 226.

intercambio de bienes, el acceso al crédito y la consiguiente inversión privada”³². (El resaltado es nuestro).

Para AVENDAÑO y DEL RISCO, “Todo sistema registral tiene como objetivo central garantizar el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos (aspecto estático) y la plena eficacia de las transferencias patrimoniales (aspecto dinámico), mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición”³³.

De lo expuesto por la Doctrina citada, podemos concluir que los Registros Públicos, que la función más importante de los Registros Públicos no es servir de un mero archivo que contenga los títulos inscritos, sino cumple otras tres funciones fundamentales, a saber: (i) agiliza y reduce los costes del tráfico jurídico-económico, es decir, de la realización de negocios jurídicos, a través de la publicidad registral. Pues, en el caso de los bienes inmuebles, la búsqueda de información respecto a su titularidad y cargas es de fácil acceso y a un coste razonable, ya que si no existiera esta institución se obligaría a los potenciales adquirentes a una ardua, compleja y quizá imposible tarea de investigar por su propia cuenta si el vendedor es el verdadero titular del bien, si tiene la facultad para disponer del mismo, así como si dicho inmueble se encuentra libre de cargas o si las que tiene coinciden con las informadas, lo que conllevaría una seria reducción del tráfico mercantil de dichos bienes, y con ello, la eliminación de la producción y circulación de la riqueza³⁴; (ii) proporciona seguridad jurídica al sistema, le dota de fiabilidad, pues de acuerdo con los principios de legitimación (art. 2013 del CC) y de publicidad (art. 2012 del CC), cualquiera que contrate según la información publicada en los Registros contratará bien, y por ende, tendrá un derecho de propiedad bien definido, una vez inscriba su derecho, pues al contratar conforme a la información registral, se elimina o reduce el riesgo de que el derecho adquirido se convierta en ineficaz, al eliminarse la incertidumbre, existente en supuesto

³² Avendaño Arana, F. (2011). La fe pública registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), p. 88.

³³ Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 22(45). p. 189.

³⁴ Díez Picazo, L. y Gullón, A. (2005). *Op. Cit.*, p. 225.

de que se adquiriera un inmueble no inscrito, de que en cualquier momento aparezca un tercero que alegue tener mejor derecho³⁵ sobre el bien adquirido; y, por último, muy vinculada con la anterior función (iii) el Registro protege al tercero de buena fe que adquiere en base a la información que publica, en virtud del principio de buena fe pública registral recogido en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2014 del CC, pues su adquisición se verá protegida aun cuando se produzca una discrepancia entre la realidad registral y la extraregistral que implique que el título de su otorgante adolezca de un vicio que lo anule, resuelva o rescinde por causas que justamente no figuran en los Registros Públicos, y por tanto, que implique que en realidad no tenía facultad para disponer del bien.

2.5 ¿Cuál es el alcance del principio de buena fe pública registral?

Por este principio, que hemos indicado líneas arriba, viene recogido en el artículo 2014 del CC, se protege a aquél que contrata con quien, atendiendo a la información publicada por los Registros Públicos, ostente la facultad para disponer del bien o bienes objeto del contrato que celebra.

Pero, como este principio implica que el verdadero propietario del bien se vea despojado del mismo, para que se aplique y vuelque toda su protección sobre el tercero que contrata confiando en la información publicada en los Registros Públicos, debe cumplir una serie de requisitos que se desprenden de la propia norma y sobre los que nos referiremos más adelante.

Respecto al alcance de este se discutió mucho en nuestro medio, debido al acrecentamiento de los fraudes inmobiliarios que se cometieron en los años de bonanza económica que vivió nuestro país. Así tenemos que para una parte de la jurisprudencia, siguiendo a lo previsto por el propio artículo 2014 del CC (antes de su modificación) como al artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN, de 18 de mayo de 2012, (en adelante, TUO del

³⁵ Bullard González, A. (2011). Parchando el código: la reforma "a media caña" del libro de reales. *THEMIS Revista de Derecho*, (60), pp. 115-20.

RGRP), para que una adquisición se encontrara protegida por este principio bastaba que la discrepancia entre la realidad registral y la extra registral no constara en los asientos registrales; pero para otro sector de la jurisprudencia, las causas de invalidez estructural o funcional de los que pudiera adolecer el negocio del otorgante no debían constar no solo en tales asientos, sino que tampoco debían constar en los títulos archivados en el Registro, es decir, en aquellos que dieron causa a los asientos registrales, y que por tanto, fueron calificados por el Registrador³⁶.

En la actualidad, a raíz de la modificación realizada por la Ley 30313, ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias y transitorias y finales del decreto legislativo 1049, al artículo 2014 del CC, para que el tercero adquirente sea considerado de buena fe y, por tanto, su adquisición se vea protegida por este principio, debe examinar los asientos registrales y los títulos archivados de los diez años anteriores al ser éste el plazo de prescripción de la acción de nulidad, ex artículo 2001.1 del CC, a fin de verificar que no exista algún vicio que pudiera anular, resolver o rescindir el título del transferente.

Dicha opción legislativa no ha estado exenta de críticas, las que en general se refieren a que la misma atenta contra los objetivos que el Registro busca, los cuales, como hemos indicado, son facilitar el tráfico patrimonial, reduciendo los costos de verificación de las titularidades y cargas que pesan sobre los bienes, a efectos de proporcionar seguridad jurídica en las transacciones que se realicen en virtud de la información publicitada en el los Registros Públicos, protegiendo a los terceros de buena fe que adquieren en base a dicha información; pues, señalan los críticos, con la modificación del artículo 2014 se obliga a revisar los títulos archivados, para que el tercero

³⁶ Escobar Rozas, F. (2015). La muerte de la fe pública registral. *THEMIS Revista de Derecho*, (67), pp. 322-323.

encuentre vicios que el especialista en la materia, el Registrador, no pudo encontrar, encareciendo y dificultando con ello el tráfico patrimonial.

A continuación citamos, a modo de ejemplo de las críticas realizadas a la referida modificación, a ESCOBAR, que señala:

¿Por qué el tercero ha de asumir la carga de detectar las inconsistencias legales de los títulos archivados bajo pena de perder el derecho que adquiere? La regla creada por la modificación del artículo 2014 del Código Civil impone el riesgo de la invalidez de los títulos archivados al que se encuentra en la situación menos apropiada para mitigarlo, al que debe incurrir en mayores costos para controlarlo.

[...]

El retorno al régimen que define la buena registral en función de la información contenida en los asientos registrales no tiene por qué perjudicar la lucha contra los fraudes inmobiliarios, pues dichos fraudes no se combaten obligando a los ciudadanos a revisar los títulos archivados, sino obligando a los funcionarios encargados de proteger la fe pública a adoptar mecanismos de seguridad apropiados³⁷.

Por otra parte, volviendo al alcance de este principio, AVENDAÑO y DEL RISCO, señalan que:

[...] el principio de Fe Pública Registral supone que el verdadero dueño del bien, que no tiene derecho inscrito, queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona (llamado “tercero registral”) que adquirió de buena fe de quien aparecía en el Registro como titular del bien y con capacidad para transferirlo, a pesar de que este último no ostenta dicho derecho³⁸.

En el mismo sentido, MENDOZA dice, “Nos podemos aproximar a este principio como aquel en virtud del cual el tercero que adquiere confiando en la “legitimación” del titular registral es mantenido en la adquisición -a *non domino*- que realiza a pesar que luego se verifica alguna patología en la adquisición del otorgante”³⁹.

³⁷ Escobar Rozas, F. (2015). *Op. Cit.* pp. 330-331.

³⁸ Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L. (2012) *Op. Cit.* p. 190.

³⁹ Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente). *Revista Jurídica Derecho y Cambio Social*, (33), p. 32.

Entonces, en virtud de este principio, cualquiera que contrate en base a la información proporcionada por los Registros Públicos, estará protegido, su derecho no se verá perturbado por causas extra registrales, es decir, que no consten en los Registros. Pero como indicamos al iniciar el presente apartado, para que este principio entre en juego y vuelque toda su protección en ese tercero que adquirió confiando en a la información registral, y sea calificado como tercero de buena fe, tiene que cumplir una serie de requisitos, como se desprende del artículo 2014 del CC, a saber: (i) la titularidad del transferente debe constar inscrita en el Registro, pero su título debe adolecer de algún vicio que provoque que no tenga facultad para disponer del bien por causas que no consten en los Registros Públicos; (ii) la adquisición del tercero debe ser válida, onerosa y de buena fe; y (iii) la adquisición del tercero debe inscribirse.

- i. **La titularidad del que transfiere debe constar inscrita en el Registro, pero su título debe adolecer de un vicio que provoque que no tenga facultad para disponer del bien por causas que no consten en los Registros Públicos**

Este primer requisito, como señalan AVENDAÑO y DEL RISCO, denuncia un fallo de los Registros Públicos, una discrepancia entre la realidad registral y la extraregistral, pues la información publicada en los Registros respecto a la titularidad de un bien no es correcta, ya que quien aparece en el Registro con facultades para disponer del mismo no es el verdadero titular ni está facultado para disponer de él, al adolecer de un defecto que provoca su invalidez o ineficacia por causas que no figuran en los Registros Públicos⁴⁰.

Entrando entonces en juego el principio de buena fe registral para reparar dicho fallo en beneficio del tercero que de buena fe adquirió el bien confiando en los Registros Públicos, con la finalidad, entendemos, de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico mercantil de los bienes inscritos e incentivar su comercio, en cumplimiento de uno de los objetivos buscados por los Registros Públicos.

⁴⁰ Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L. (2012). *Op. Cit.* p. 193.

ii. La adquisición del tercero debe ser válida, onerosa y de buena fe

El negocio jurídico celebrado entre el tercero y el titular registral no debe adolecer de ningún vicio que provoque su invalidez, puesto cuando estamos frente a un negocio jurídico nulo de pleno derecho no se produce ningún efecto de los esperados con la suscripción de tal negocio, por lo que en el caso de una compraventa nula de pleno derecho no se produciría el traslado de dominio del bien objeto del contrato nulo y, en caso estuviéramos frente a un acto jurídico anulable pasaría un tanto de lo mismo, pues en virtud del artículo 222 del CC los efectos de la nulidad declarada en sentencia se retrotraen al momento de su celebración, es decir, el acto anulado no produce ninguno de los efectos inherentes al negocio anulado⁴¹, no siendo por tanto de aplicación este principio en tales supuestos ya que la inscripción registral no convalida los actos inválidos de acuerdo con el artículo 2013 del CC.

La adquisición debe ser onerosa, pues, como hemos indicado, por este principio se priva al verdadero propietario de su propiedad a fin de salvaguardar la seguridad del tráfico mercantil de los bienes inmuebles, por lo que tal sacrificio solo puede exigírsele al afectado si a quien se beneficiará también ha realizado algún sacrificio⁴².

En cuanto al requisito de la buena fe que tiene que tener el tercero para verse protegido por este principio, ésta tiene que ver con la diligencia que demuestra dicho tercero en la revisión de los asientos registrales y títulos archivados, pues de acuerdo con el artículo 2014 del CC vigente, para que el tercero adquirente sea calificado como de buena fe las causas que invaliden o resuelvan el derecho de su otorgante no deben constar ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados.

⁴¹ O'Neill de la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *THEMIS Revista De Derecho*, (70), p. 6.

⁴² Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L. (2012). *Ibid.* p. 199.

No obstante, la diligencia exigida al tercero adquirente no se agota con la revisión de los asientos registrales y títulos archivados si quiere verse protegido por el principio de buena fe registral, pues en virtud del último párrafo del artículo 2014 del CC que señala que “la buena fe del tercero se presume salvo que se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”, el Tribunal Constitucional ha resuelto en los fundamentos 52 a 68 de la Sentencia del 5/03/2020, del Expediente N.º 0018-2015-PI/TC, que para considerar al adquirente como tercero de buena fe, éste debe manifestar una conducta diligente y prudente, por la que además del cumplimiento de lo ordenado por el artículo 2014 del CC (revisión del asiento registral y del título archivado), debe comprobar la realidad posesoria del inmueble y, en su caso, el título por el que se posee.

Para ello, el Tribunal Constitucional se apoya en los criterios fijados por la Corte Suprema en distintas Casaciones para calificar al adquirente como tercero de buena fe. Así, en la Casación N.º 3098-2011-Lima, del 30 de julio de 2012, la Corte Suprema señaló en el fundamento décimo cuarto lo siguiente:

Que, [...] los adquirentes [...] **conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios**, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes [...]. (El resaltado es nuestro).

En la Casación N.º 11620-2016-Junín, del 27 de marzo de 2018, la Corte Suprema indicó, en su fundamento 6.9, que:

Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, [...] **la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales [...], sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble [...]**. (El resaltado es nuestro).

En la actualidad la Corte Suprema continua exigiendo, además del cumplimiento de los requisitos previstos por el artículo 2014 del CC (revisión del asiento registral y del título archivado), para considerar al tercero adquirente como de buena fe y, por tanto, se le aplique el principio de buena fe registral, la comprobación de la situación posesoria del inmueble, y en su caso, del título con el que se posee, pues en caso contrario, al amparo del último párrafo del referido artículo 2014 del CC, la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema considera que el tercero no tiene buena fe, pues conocía o podía conocer la inexactitud del registro, y por ende su adquisición no se ve protegida por el principio bajo comentario.

Así en la Casación N.º 5407-2019-Lima, de 8 de junio de 2023, si bien de la información existente en el Registro se desvirtuaba la buena fe del tercero adquirente, pues había una observación del Registrador a la solicitud de inscripción de una compraventa anterior (se trataba de una doble venta), la Corte Suprema no declaró que el tercero no tenía buena fe por la información existente en el propio Registro, sino porque no verificó la realidad posesoria del inmueble, en su fundamento décimo octavo.

iii. El tercero adquirente debe inscribir su derecho

Entendemos que este requisito pretende incentivar la inscripción de los negocios jurídicos traslaticios de dominio de los bienes inmuebles, pues de esa forma se cierra el círculo de aquél que contrató a partir de la información publicada en los Registros Públicos, de forma que el sistema se vuelva cada vez más seguro y práctico.

En conclusión, para que los Tribunales consideren que el tercero que contrató de acuerdo con la información publicada por el Registro tiene buena fe y, por ende, su adquisición se vea protegida por el principio de fe pública registral, además de cumplir con los requisitos expresamente impuestos por el artículo 2014 del CC, debe, de acuerdo con la Jurisprudencia de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional, comprobar la situación posesoria del

inmueble que pretende adquirir, pues de lo contrario corre el riesgo de perder su derecho, ya que en caso la propiedad del bien sea discutida por alguien que tiene la posesión del mismo, se entenderá que conocía o podía conocer la inexactitud entre la realidad registral y la extraregistral del referido inmueble y, por tanto, no será considerado como tercero de buena fe, de forma que su adquisición no estará protegida por el principio de buena fe pública registral.

2.6 ¿Se puede calificar a PdT como tercero de buena fe registral?

De acuerdo con la Casación objeto de análisis, así como con la Sentencia del Tribunal Constitucional que declaró fundada la demanda de amparo interpuesta por PdT, a la fecha de la compra por parte de PdT del Lote 18-B (5/10/2001), no constaba en los Registros Públicos ninguna observación que pusiera en duda la validez de los documentos administrativos⁴³ por los que se logró la inscripción de la primera compraventa del referido lote (Resolución Ministerial 029-B-84-VI-5600 de 18/02/1984 y el Oficio de la SBN), por lo que se puede deducir sin atisbo de duda que PdT no podía saber que tales documentos administrativos habían sido falsificados⁴⁴.

Consecuentemente, consideramos que PdT es un tercero de buena fe, pues de la revisión de los asientos registrales, como de los títulos archivados, PdT no podría haber encontrado ningún vicio que afectara las transmisiones anteriores, pues si bien constaba en la primera escritura que el Lote 18-B había sido un bien de dominio público al tratarse de un aporte reglamentario proveniente de una habilitación urbana, existían unos documentos administrativos que lo habían desafectado, los cuales, al constar archivados en los Registros tenían la apariencia de ser verdaderos y, por tanto, gozaban de la presunción de validez de los actos administrativos prevista por el artículo 9 de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁴³ Posteriormente se determinó, en el correspondiente proceso penal iniciado por la SBN, que tales documentos administrativos habían sido falsificados.

⁴⁴ Pues como dice el Tribunal Constitucional en la Casación N.º 4419-2009-Lima “¿cómo podía conocer Puerta de Tierra S.A. que el inmueble que adquirió entró en el tráfico comercial de manera ilícita?”. p. 11.

2.7. ¿Cuál es el alcance de la calificación registral? ¿Debió el Registrador de la Propiedad, en cumplimiento de su deber de calificación, denegar la inscripción de la primera y sucesivas compraventas del Lote 18-B?

De acuerdo con el artículo 2011 del CC el Registrador tiene el deber de calificar los documentos que se pretenden inscribir en los Registros Públicos, abarcando dicha calificación la verificación de la legalidad de los documentos cuya inscripción se pretende, la capacidad de las partes otorgante, como la validez del negocio jurídico.

Este deber de calificación registral ha sido desarrollado por el artículo V del Título Preliminar del TUO del RGRP, al que se denomina como principio de legalidad, y que extiende la calificación registral, además de lo ya previsto por el artículo 2011 del CC, a la comprobación de los impedimentos que se pudieran desprender de las partidas registrales, como a la revisión si el acto o derecho es inscribible. También ha sido desarrollado por sus artículos 31 y siguientes, en los que se define la calificación registral como revisión total de los títulos cuya inscripción se solicita al Registrador, y se detalla el alcance y las reglas que deberá seguir el Registrador a la hora de dar cumplimiento a este deber.

En lo concerniente a la calificación de los documentos administrativos, en el epígrafe e) del artículo 32 del TUO del RGRP, se ordena, entre otros aspectos, que ésta se extienda a la comprobación de la competencia del funcionario administrativo que autoriza el título. Precizando el artículo 7 del mismo cuerpo legal, que asimismo forman parte del título, y en consecuencia también deben ser objeto de la calificación del Registrador, los documentos que si bien no sustentan de manera directa la inscripción, sí lo complementan para lograr la inscripción.

Es de precisar que en el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la Corte Suprema el 29 de mayo de 1968, vigente a la fecha que se solicitó la primera inscripción de la transferencia de dominio del Lote 18-B a

favor de Raúl Ventura Cano, en la que se debió calificar los documentos administrativos presentados para lograr la inscripción de una compraventa de un bien de dominio público a favor de un privado, la calificación registral de los documentos administrativos ya se extendía a la verificación de la competencia y facultades del funcionario que autoriza el título.

Sobre este asunto también se ha pronunciado la doctrina. Así, de acuerdo con DIEZ-PICAZO y GULLÓN, “la calificación registral es el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos”⁴⁵.

Según MORALES, “El Registrador califica un título en su contenido y forma, teniendo en consideración (...) desde la Constitución Política del Estado hasta las directivas emanadas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”⁴⁶.

Para ORTÍZ, “la calificación es la acción (proceder) que corresponde al registrador público, en virtud de la cual se determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad desde los asientos y, solo si es necesario, desde los títulos archivados) para ser inscrito”⁴⁷.

La calificación de los títulos que se pretenden inscribir se debe realizar por parte del profesional especialista, el Registrador, de forma rigurosa, pues, entendemos que es la piedra angular sobre la que se sostiene todo el sistema registral y de la que depende al fin y al cabo la consecución de los objetivos de los Registros Públicos, pues es a raíz de este deber de calificación que se otorga a la información publicada en los Registros Públicos la presunción de legitimación, por la que se presume cierta dicha información mientras no se rectifique en sede administrativa o invalide en sede judicial, prevista por el artículo

⁴⁵ Diez-Picazo, L. y Gullón, A. (2005). *Op. Cit.* p. 262.

⁴⁶ Morales Godo, J. (2004). Calificación Registral de las Resoluciones Judiciales. *Docentia Et Investigatio*, 6(1). p. 89.

⁴⁷ Ortiz Pasco, J. (2020). *La calificación registral: ¿Dónde estamos?* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Académico - Universidad San Martín de Porres.

2013 del CC; se protege al tercero de buena fe a través del principio de la fe pública registral recogido por el artículo 2014 del CC; y se dota de fiabilidad, de seguridad jurídica a todo el sistema de transmisión de bienes inmuebles.

Pues como señala ESCOBAR, “Si lo que el registrador indica en el asiento registral no permite contratar con confianza y con seguridad; entonces, el registro público pasa a ser un lugar en el que simplemente se compilan los contratos [...]. Ese sistema ofrece una utilidad muy marginal para el mercado. Ese sistema despoja de todo sentido y utilidad a la buena fe registral”⁴⁸.

Por otra parte, a fin de aclarar hasta dónde debe extenderse la calificación de los documentos administrativos por parte de los Registradores, el Pleno XCIII del Tribunal Registral, realizado el 2/08/2012, aprobó como precedente de observancia obligatoria que en la calificación de tales documentos el registrador tiene la obligación de comprobar la competencia del funcionario que dictó el acto administrativo, su formalidad, y si es inscribible o no, pero no puede entrar a analizar la validez de sus fundamentos de hecho o de derecho, ni la regularidad del procedimiento en el que se emitió.

Por lo expuesto, teniendo en cuenta que en el caso objeto de análisis, de acuerdo con la demanda de la SBN, el Expediente n.º 328571-B que contendría el antecedente de la Resolución Ministerial n.º 029-B-84-VI-5600 de 18/02/1984, así como el Oficio de la SBN por el que se solicitó la primera inscripción eran documentos administrativos falsos, pues, entre otras cosas, el funcionario que autorizó el Oficio no era el competente⁴⁹, el Registrador debió denegar la inscripción de la primera compraventa, pues dentro de su deber de calificación del título que se pretendía inscribir, conformado por la escritura pública de compraventa de 1984 y los documentos administrativos que desafectaban el bien y autorizaban la venta directa de un inmueble que “había sido” de dominio público, además de verificar la validez del negocio jurídico contenido en la escritura de compraventa, debió comprobar la competencia y facultades del funcionario que dictó dichos documentos administrativos, de

⁴⁸ Escobar Rozas, F. (2015). *Op. Cit.* p. 331.

⁴⁹ La SBN dice: “El superintendente no firma oficios dirigidos a los Registros Públicos sino la Jefa del Área”. p. 3 de la Casación N.º 4419-2009 Lima.

conformidad con el artículo 2011 del CC y con el artículo 151 del Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, vigente desde el 29/05/1968 hasta el 30/09/2001, debiendo haber concluido si así lo hubiera hecho que no podía inscribirse el Lote 18-B a favor de Raúl Ventura Cano pues los documentos administrativos que completaban su título no habían sido autorizados por el funcionario competente.

3 Problemas complementarios

3.1 ¿Correspondía que la Corte Suprema impusiera a PdT pagar una indemnización a favor del Estado por haber suscrito la escritura de compraventa de 5/10/2001 que declaró nula?

De acuerdo con el artículo 1969 del CC, aquél que por dolo o culpa cause un daño a otro está obligado a indemnizarlo. Y, de conformidad con el artículo 1985 del mismo texto normativo, dicha indemnización alcanza el daño emergente, el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir entre el hecho y el daño una relación de causalidad, es decir, un nexo causal.

Es de precisar que si bien en el CC se utiliza de forma indistinta los términos resarcimiento e indemnización, pues tienen un punto en común, ya que ambos remedios implican un desembolso económico a cargo de una persona a favor de otra, en realidad remedian supuestos de hecho distintos. En el caso de la indemnización, no tiene porqué producirse el daño para que sea concedido, bastando que se produzca el supuesto de hecho regulado en la norma para que sea concedido; y en cambio, en el caso del resarcimiento se tendrá que realizar el juicio de responsabilidad civil para determinar si procede la compensación económica solicitada⁵⁰.

⁵⁰ Monroy Pino, R. (2015). Viendo más allá de la falsa sinonimia entre el “Resarcimiento” e “Indemnización”. A propósito de la negación de la tutela resarcitoria en la ley de productividad y competitividad laboral. *Sapere* (10). p. 8.

Entre los autores, dentro de nuestra Doctrina, que se han pronunciado al respecto tenemos a LEÓN que señala que el resarcimiento es la compensación económica impuesta al agente, luego de haberse realizado el juicio de responsabilidad, es decir, luego de que se hayan verificado los elementos de la responsabilidad civil, a saber, la verificación del daño, la causalidad y el criterio de imputación⁵¹.

Así pues, solo cuando estemos frente a un caso de resarcimiento se tendrá que realizar el juicio de responsabilidad, es decir, se tendrá que verificar si se cumplen los elementos de la responsabilidad, para lo cual se deberá determinar:

(i) Si se ha producido un daño resarcible. Si este es material, puede ser un daño emergente, es decir, aquél que conlleva una pérdida monetaria, financiera o de los bienes del afectado, y que se puede acreditar mediante facturas o contablemente; o un lucro cesante, el cual se refiere a las ganancias frustradas por el evento dañoso, las cuales deben ser futuras y ciertas para poder ser resarcidas, no debiendo confundirse con los ingresos dejados de percibir por el afectado, pues como bien señala LEÓN, el lucro es el resultado de los ingresos menos los gastos⁵². Y si el daño resarcible no es material, estaremos frente al daño moral, entendido como el padecimiento anímico, sufrimiento, dolor, etc., que puede sufrir una persona después del evento dañoso, o el daño a la persona.

(ii) Si existe un nexo causal entre el daño sufrido por la víctima y la actuación u omisión del agente. De acuerdo con LEÓN, para su verificación se puede acudir a cualquiera de las teorías sobre la causalidad: teoría de la causa próxima, teoría de la equivalencia o *conditio sine qua non*, y teoría de la causalidad adecuada. Según la teoría de la causa próxima, será la causa del daño producido la causa más próxima temporal o cronológicamente con el evento dañoso. Conforme a la teoría de la *conditio sine qua non* o de la equivalencia, se tienen que tener en cuenta todas las causas idóneas que

⁵¹ León Hilario, L. (2016). *Responsabilidad civil y contractual*. Academia de la Magistratura. p. 35-38.

⁵² León Hilario, L. (2016). *Ibid.* pp. 58-61.

produjeron el daño, en atención a su importancia desde el punto de vista jurídico. Y, de acuerdo a la teoría de la causalidad adecuada, la causa del daño producido a la víctima será aquella actuación, que de acuerdo con la experiencia, es la más adecuada para producirlo⁵³.

(iii) El agente será responsable si su actuación entra dentro los criterios de imputación fijados por la propia norma: dolo y/o culpabilidad.

En caso objeto de estudio la Corte Suprema condenó a PdT pagar solidariamente la suma de 240 000 dólares americanos por los daños y perjuicios irrogados al Estado Peruano, sin realizar el juicio de responsabilidad detallado, y por ende, sin fundamentar de modo alguno las razones que le llevaron a imponer la referida compensación económica. Por lo que dicho extremo del fallo al carecer de motivación alguna vulnera el artículo 139.5 del Constitución, que dispone que todas las resoluciones judiciales deben estar motivadas de forma escrita, y fundamentadas de hecho y de derecho con indicación de la ley aplicable.

A continuación realizaremos el juicio de responsabilidad, que la Corte Suprema obvió, para comprobar si correspondía imponer a PdT pagar la cantidad de 240 000 dólares americanos por los perjuicios producidos al Estado:

1. Verificación del daño resarcible: en el caso estudiado se ha producido una serie inscripciones registrales de las transferencias de dominio de un bien demanial a través del uso de documentos administrativos falsos. Por lo que, consideramos⁵⁴ que el daño consistiría en los gastos tenidos que realizar para que se declare la nulidad de las compraventas del bien y se adecúe la realidad

⁵³ León Hilario, L. (2016). *Ibid.* pp. 84-88.

⁵⁴ Al no tener información en la Sentencia de Casación n.º 4419-2009 Lima, si la SBN en su demanda señaló cuál era el daño que debía ser resarcido, asumimos, a efectos de poder realizar el juicio de responsabilidad, que el daño consistiría en los gastos que tendría que realizar el Estado para que se declare la nulidad de los negocios jurídicos traslativos de dominio del bien y que se logre la adecuación entre la realidad registral y la extra registral. No consideramos que el daño fuera la pérdida del inmueble ya que la declaración de nulidad de los contratos de compraventa comprende la restitución del inmueble a favor del Estado.

registraral con la extra registraral. Tal daño sería resarcible, por cuanto, el agraviado no tendría el deber de soportarlo, al ser la conducta de los agentes dolosa (venta de bien de dominio público, en contra de lo previsto por el artículo 73 de la Constitución, haciendo uso de documentos administrativos falsificados, ex. Artículo 427 del Código Penal), de conformidad con el artículo 1969 del CC.

2. Análisis del nexo de causalidad: el daño producido al Estado (los gastos incurridos para la recuperación del bien) tiene como nexo causal las acciones realizadas con dolo por los agentes (venta del bien a sabiendas de que era un bien de dominio público). Pues de acuerdo con las teorías de la *conditio sine qua non* y de la causalidad adecuada, si el bien no hubiera sido enajenado de manera fraudulenta por los agentes, el Estado no habría tenido que incurrir en los gastos de recuperación del inmueble (daño padecido), siendo, por tanto, dicho evento, la enajenación fraudulenta del bien, la causa idónea y más adecuada del daño sufrido por el Estado.

Al estar frente a un daño material, en concreto, frente a un daño emergente, para que sea resarcible la SBN tenía la carga de acreditar los gastos incurridos o en los que previsiblemente iba incurrir⁵⁵, de lo contrario no se podría conceder el resarcimiento solicitado.

3. Respecto al criterio de imputación: tenemos que las personas físicas que realizaron las ventas a sabiendas de que el bien era de dominio público, y por ello, hicieron uso de documentos administrativos falsificados para su comercialización, son responsables de forma solidaria por el daño producido al Estado, de conformidad con el artículo 1983 del CC, al haber actuado con dolo.

No obstante, no puede decirse lo mismo de la actuación realizada por PdT, puesto que éste contrató con quien figuraba en los Registros Públicos con facultad para disponer de él, sin saber que los documentos administrativos utilizados para comercializar el bien habían sido falsificados, pues ni de los asientos registrales ni de los títulos archivados se desprendería dicha

⁵⁵ Este extremo no figura en la Sentencia objeto del presente informe.

información, al no figurar ninguna observación realizada al respecto por parte del Registrador. Por lo tanto, entendemos que PdT no actuó con culpa, ni mucho menos con dolo, por lo que no sería responsable civil del daño padecido por el Estado.

Por ende, consideramos que no correspondía que la Sala impusiera a PdT pagar solidariamente en concepto de resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos por el Estado, por la actuación cometida con dolo por las personas físicas que enajenaron el inmueble, el monto de 240 000 dólares americanos, al no haber actuado PdT con culpa o dolo al suscribir la escritura de compraventa de 5/10/2001 del referido bien.

VI. CONCLUSIONES

CONCLUSIONES DE LOS PROBLEMAS SECUNDARIOS

1. Estaremos frente a un negocio jurídico nulo por tener un objeto jurídicamente imposible, ex., artículo 219.3 del CC, cuando tal negocio tenga por objeto un bien cuyo comercio está prohibido por el ordenamiento jurídico; por ejemplo, cuando tiene por objeto la compraventa de un bien de dominio público.

Por otra parte, consideramos que la licitud no es un requisito del objeto, sino más bien de la causa del negocio jurídico, lo que coincide con la regulación de las causales de nulidad del acto jurídico previstas en el Código Civil.

2. Un aporte reglamentario es la cesión gratuita y obligatoria a favor del Estado de un porcentaje de los terrenos urbanizados por una habilitación urbana, en lotes edificables afectados a un uso o servicio público, y, por ello, son bienes de dominio público.

Por lo que, en caso un aporte reglamentario fuera incluido como objeto de un negocio jurídico que implique el traslado de dominio de dicho bien, tal negocio sería nulo por tener un objeto jurídicamente imposible, puesto que su enajenación se encuentra prohibida por el artículo 73 de la Constitución.

3. Un negocio jurídico es nulo por tener una causa ilícita cuando el motivo por el que las partes lo celebraron es ilícito, ya sea por vulnerar normas imperativas, normas de orden público, o las buenas costumbres, ex., artículo 219.4 del CC concordado con el artículo V del Título Preliminar del CC.
4. Se puede decir que los Registros Públicos tienen tres funciones principales: (i) agiliza y reduce los costes del comercio de bienes inmuebles; (ii) proporciona seguridad jurídica al mercado de bienes inmuebles; y (iii) protege al tercero de buena fe que contrató en base a la información de los Registros Públicos.
5. El Principio de Fe Pública Registral protege la adquisición del tercero de buena fe siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) la titularidad del transferente debe constar inscrita en el Registro, pero su título debe adolecer de un vicio que provoque que no tenga la facultad para disponer del bien por motivos que no figuren en los Registros Públicos; (ii) la adquisición del tercero debe ser válida, onerosa y de buena fe; y (iii) ésta debe inscribirse.
Pero además, debe tenerse en cuenta, que, de acuerdo con la jurisprudencia, para que no se altere la presunción de buena fe del tercero, éste debe verificar la realidad posesoria del inmueble que pretende adquirir y el título con el que se posee, pues si posteriormente a la adquisición un poseedor discute la titularidad del bien, los Juzgados consideraran que el tercero no tuvo buena fe y, por tanto, su adquisición no se verá protegida por el principio de buena fe registral.
6. El tercero de buena fe registral es aquél que celebra un negocio jurídico según la información que brinda el Registro, desconociendo las causas que pudieran viciar el negocio de su transferente. Para que tal tercero sea considerado como de buena fe, debe desplegar una conducta diligente, revisando los asientos registrales y los títulos archivados del inmueble que pretende adquirir, en busca de las afecciones que pudieran invalidar o hacer ineficaz el título de su transferente, ex., artículo 2014 del CC, y además debe verificar la realidad posesoria del bien, pues de lo contrario, en su caso, los Jueces podrían considerar que no tiene buena fe.

7. La calificación registral es la revisión que realiza el Registrador o el Tribunal Registral en su caso, tanto de la forma como del fondo de los títulos que se pretenden inscribir teniendo en cuenta todo el ordenamiento jurídico. En el caso de la calificación de los documentos administrativos el Registrador tiene el deber de verificar la competencia del funcionario que dictó el acto administrativo, así como su formalidad y su carácter inscribible. No puede, sin embargo, revisar los elementos sustantivos del acto ni si el procedimiento administrativo se tramitó correctamente.

CONCLUSIONES DE LOS PROBLEMAS PRINCIPALES

1. El contrato de compraventa de PdT es nulo por tener un objeto jurídicamente imposible, ex. artículo 219.3 del CC, pues el Lote 18-B objeto de la compraventa, es un aporte reglamentario, y por tanto, es un bien estatal de dominio público, el cual no había sido desafectado, por lo que su comercialización en el tráfico mercantil se encuentra prohibido en nuestro ordenamiento por el artículo 73 de la Constitución.
2. El contrato de compraventa de PdT no tiene un fin ilícito, pues para que la causa del negocio sea ilícita, tal finalidad debe ser común a las partes o por lo menos conocida por ellas al haber sido exteriorizada, por lo que para que tal contrato fuera nulo por tener un fin ilícito, tanto Aníbal Breña Jaime (el vendedor), como PdT (comprador) debían tener como causa común introducir con documentos falsificados al mercado un bien de dominio público, o por lo menos PdT debería haber tenido conocimiento de ello. No obstante, PdT no podía conocer dicho extremo, pues en la información publicada y archivada en los Registros Públicos ninguna observación había realizado el Registrador en relación a los documentos administrativos que desafectaba el bien.
3. PdT debe ser considerado como tercero de buena fe, pues adquirió el bien de quien figuraba en el Registro de la Propiedad con aptitud para disponer del mismo, y desconocía la inexactitud de la información registral, concerniente en que los documentos administrativos por los que se desafectaba el bien habían sido falsificados, pues en la

información publicitada en los Registros Públicos ninguna afectación pesaba sobre el mismo.

No obstante ello, teniendo en cuenta que el bien objeto de la compraventa es un bien de dominio público, el cual en realidad no había sido desafectado, y por tanto, continuaba ostentado su carácter inalienable, en atención a lo dispuesto por el artículo 73 de la Constitución, consideramos que el principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del CC no es aplicable en el presente supuesto, al ser su contrato de compraventa nulo por tener un objeto objeto jurídicamente imposible, ex., artículo 219.3 del CC, por lo que, no se cumpliría con uno de los requisitos necesarios para que este principio sea aplicado, a saber, que el contrato del tercero adquirente sea válido. Por lo que, PdT no tendría la propiedad del Lote 18-B al ser este un bien de dominio público.



BIBLIOGRAFÍA

1. Avendaño Arana, F (2011). La fe pública registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 85-97
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>
2. Avendaño Valdez, J., y Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, (45), 188-201.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
3. Beltrán Pacheco, J, y Campos García, H. (2009). Breves apuntes sobre los presupuestos y elementos del negocio jurídico. *Derecho & Sociedad*, (32), 198-211.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17426>
4. Bullard González, A. (2004). La propiedad inconclusa. *IUS ET VERITAS*, (29), 100-108.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11723>
5. Bullard González, A. (2011). Parchando el código: la reforma " a media caña" del libro de reales. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 99-122.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060>
6. Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2001). *Sistema de Derecho Civil*. (9ª ed., Vol II). Tecnos.
7. Díez Picazo, L. y Gullón, A. (2005). *Sistema de Derecho Civil. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral* (7ª ed., Vol III). Tecnos.
8. Escobar Rozas, R. (2015). La muerte de la buena fe registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (67), 321-332.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478>
9. Fernández Cruz, G. (2019). *Introducción a la responsabilidad civil. Lecciones universitarias*. (1ra ed). Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. p. 165.
10. Francia Acuña, L. (2015). Los aporte reglamentarios en el Perú. *Derecho & Sociedad*, (45), 353-363.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/15253>

11. González Barrón, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de buena fe registral en el derecho peruano*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Castilla La Mancha]. Repositorio Institucional- Universidad de Castilla La Mancha. <https://ruidera.uclm.es/handle/10578/41>
12. Jiménez Murillo, R. (1999). Régimen de la propiedad estatal en nuestro sistema jurídico nacional. *THEMIS Revista De Derecho*, (39), 205-212. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10432>
13. León Hilario, L. (2016). *Responsabilidad civil y contractual*. Academia de la Magistratura.
14. León Hilario, L. (2019). *Derecho privado. Parte general. Negocios, actos y hechos jurídicos*. (1ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170358>
15. Marín López, M. (2013). *Tratado de Contratos*. (2ª ed., Tomo I). Tirant lo Blanch.
16. Mejorada Chauca, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (67), p. 233-237. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>
17. Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos. (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *Revista Jurídica Derecho y Cambio Social*, (33), p. 1-52. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476712>
18. Morales Godo, J. (2004). Calificación Registral de las Resoluciones Judiciales. *Docentia Et Investigatio*, 6(1). p. 87-100. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10445>
19. Morales Hervias, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato* [Tesis de Doctorado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional- Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/4682>
20. Monroy Pino, R. (2015). Viendo más allá de la falsa sinonimia entre el “Resarcimiento” e “Indemnización”. A propósito de la negación de la tutela resarcitoria en la ley de productividad y competitividad laboral. *Sapere*, (10).

- <https://hdl.handle.net/20.500.12727/1782>
21. O'Neill de la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *THEMIS Revista De Derecho*, (70), p. 95-105.
- <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/19605>
22. Ortiz Pasco, J. (2020). *La calificación registral: ¿dónde estamos?* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Académico - Universidad San Martín de Porres. <https://repositorio.usmp.edu.pe>
23. Rubio Correa, M. (2008). *El Título Preliminar del Código Civil*. (10ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- <https://andrescusi.files.wordpress.com/2017/05/el-titulo-preliminar-del-codigo-civil-marcial-rubio.pdf>
24. Taboada Córdova, L. (1988). Causales de nulidad del acto jurídico. *THEMIS Revista De Derecho*, (11), p. 71-76.
- <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10746>
25. Taboada Córdova, L. (2002). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. (1ª ed., p. 335). Grijley.
- <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/05/acto-juridico-taboada.pdf>
26. Torres Vásquez, A. (2003). Bienes del Estado. *Docentia Et Investigatio*, 5(8), 25–54.
- <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10881>

ANEXOS

1. Casación N.º 4419-2009-Lima, dictada por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, del 5/04/2018, objeto de este informe.
2. Sentencia del Tribunal Constitucional del 9/05/2017, Expediente N.º 01607-2013-PA/TC, que declara fundada la demanda de amparo formulada por la empresa PdT.
3. Sentencia del Tribunal Constitucional del 5/03/2020, Expediente N.º 0018-2015-PI/TC, que conoce del caso del tercero de buena fe.



**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 ocho¹ que confirma la sentencia de primera instancia contenida en la resolución N.º 06 del seis de julio de dos mil siete² 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

¹ Obra a páginas 467

² 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; nullos 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 dos³, **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

³ 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 DEMANDA⁴:

- 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.

⁴ 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 CONTROVERTIDOS⁵:

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

⁵ 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 INSTANCIA⁶:

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

⁶ 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 BIENES⁷

▪ 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.

⁷ 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 VISTA⁸:

- 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

⁸ 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 NACIONALES⁹:

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

⁹ 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”¹⁰.

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”*¹¹.

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**

¹⁰EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

¹¹EXP. 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)¹².
(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"*¹³.

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

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

¹³ 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