

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

Lima, veinte de mayo de dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número cuatro mil cuatrocientos diecinueve guión dos mil nueve, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Superintendencia de Bienes Nacionales, contra la sentencia de vista de fojas mil cuatrocientos sesenta y siete, su fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, que confirmando la apelada de fecha seis de julio de dos mil siete de fojas mil doscientos sesenta y ocho, declara fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y otros, en consecuencia Nulos los contratos de compraventa del Lote Dieciocho guión B, Manzana A, contenidos en las Escrituras Públicas del nueve de marzo, trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno; Nulos los asientos C cero cero cero uno, C cero cero cero dos, C cero cero cero tres, C cero cero cero cuatro, C cero cero cero cinco, C cero cero cero seis y C cero cero cero siete del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero cero dos y D cero cero cero tres del rubro gravámenes de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; 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

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

Sociedad Anónima. Precisándose que este último extremo de la sentencia de vista (por el cual se confirma la apelada que declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima), es la que ha sido materia del recurso de casación formulado.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve que corre glosada en el cuadernillo de casación, esta Sala Civil Suprema ha concedido el recurso de casación por las causales de: **a)** Interpretación errónea de una norma de derecho material (artículos 2012 y 2014 del Código Civil), y **b)** inaplicación de normas de derecho material (artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil), respecto de las cuales básicamente se denuncia: Que la Sala Superior ha considerado que la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima es un tercero registral de buena fe, aplicando los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, pero no se ha reparado en el hecho que la citada empresa por su experiencia en el mercado mobiliario pudo haber advertido las nulidades que hoy han sido declaradas en el Poder Judicial, pues de un simple estudio de los títulos habría podido conocer que el predio es un aporte reglamentario y que no existía norma por la cual se desafectó y que sospechosamente se habían realizado transferencias del terreno en un lapso tan corto; y que la Sala Superior debió aplicar el artículo 219 inciso 4 del Código Civil pues se ha probado en autos que las sucesivas transferencias, incluyendo la celebrada a favor de la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima, han tenido fin ilícito.

**3. CONSIDERANDO:**

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

**PRIMERO.**- Que, según lo establecido en el texto original del artículo 384 del Código Procesal Civil, aplicable al presente caso por temporalidad, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**SEGUNDO.**- Que, el presente proceso civil ha sido promovido por la entidad demandante con la finalidad de que se declare la Nulidad de los Actos Jurídicos contenidos en los asientos C cero cero cero uno, C cero cero cero dos, C cero cero cero tres, C cero cero cero cuatro, C cero cero cero cinco, C cero cero cero seis, C cero cero cero siete y C cero cero cero ocho del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero cero dos y D cero cero cero tres del rubro gravámenes y cargas de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; y la cancelación de dichos asientos; acumulativamente indemnización de daños y perjuicios, ello debido a que el predio de ochocientos metros cuadrados identificado como Lote Dieciocho guión B de la Manzana A, Urbanización Los Alerces de Monterrico, Distrito de Santiago de Surco, registrado en la ficha número un millón trescientos veinticinco mil cuatrocientos setenta y tres, es un bien de dominio público del Estado, pero que se han sucedido una serie de ilegales inscripciones a nombre de los demandados, no obstante que por imperio constitucional se trata de un predio inalienable; las inscripciones de las sucesivas ventas se han realizado en mérito a documentos falsificados, los documentos como la Resolución Ministerial número 029-B-84-VI-5600, el oficio número A guión tres mil veinticuatro guión dos mil/SBN guión DMAR, por el cual se habría solicitado la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

inscripción de la venta y otros, son falsos e inexistentes; el objeto del Acto Jurídico es jurídicamente imposible por tratarse de un bien de dominio público del Estado; No es aplicable el principio de la fe registral ya que todas las supuestas ventas se han efectuado en el lapso de un mes cada uno, lo que denota colusión.

**TERCERO.-** Que, admitida la demanda y sustanciada la *litis* con arreglo a ley, en fecha seis de julio de dos mil siete el Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima ha pronunciado sentencia declarando fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico y otros, en consecuencia Nulos los contratos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas del nueve de marzo, trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno; Nulos los asientos C cero cero cero uno, C cero cero cero dos, C cero cero cero tres, C cero cero cero cuatro, C cero cero cero cinco, C cero cero cero seis y C cero cero cero siete del rubro títulos de dominio y los asientos D cero cero cero dos y D cero cero cero tres del rubro gravámenes de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis 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; ello debido a que se ha acreditado que la presunta venta e inscripción efectuada a favor de Raúl Ramón Ventura Cano de fecha nueve de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, se ha efectuado en mérito de documentos falsificados, y que las sucesivas ventas se han efectuado sobre un bien de uso público, aporte legal a favor del Estado y en un lapso extremadamente corto, lo que demuestra la finalidad ilícita; en cambio en el caso de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, ésta se favorecería con la buena fe registral, pues la adquisición se ha realizado seis meses después de la anterior transferencia.

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

**CUARTO.-** Que, apelada que fue la sentencia por el Procurador de la entidad demandante, en fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, ha pronunciado sentencia de vista por la que confirma la sentencia de primera instancia en el extremo apelado, pues la presunción de publicidad registral prevista en el artículo 2012 del Código Civil debe interpretarse literalmente sin extenderse a causas que no consten en los Registros Públicos, presumiéndose que toda inscripción registral ha sido realizada bajo el principio de la buena fe, en el presente caso no se habría demostrado el dolo o la mala fe de la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y el origen de las anteriores transferencias no puede constituir causal para pretender anular la compraventa efectuada a favor de la última adquirente.

**QUINTO.-** Que, con relación al principio de publicidad y buena fe registrales previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, conviene precisar que la finalidad última del Registro de la Propiedad Inmueble es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario procurando la máxima transparencia y certeza de las transferencias de bienes; en tal sentido la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben, pues se admite que hay un interés general que las transferencias de inmuebles sean conocibles por cualquier interesado, el comprador de un bien inmueble al momento de entablar la relación jurídica tiene necesidad de conocer con certeza los elementos que harán eficaz la transmisión, esencialmente que el vendedor sea el dueño del bien y que el bien esté libre de cargas o gravámenes, así el Estado satisface esa necesidad con la publicidad registral impidiendo que se produzcan transferencias o cargas ocultas que afecten derechos de terceros.

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

**SEXTO.-** Que, en tal sentido, la publicidad que otorgan los Registros Públicos es material y formal, por la primera se entiende que por imperio legal se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones efectuadas en el registro, de tal modo, que nadie puede alegar desconocimiento de ello; en tanto que la segunda garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y obtener la información del archivo registral, siendo que el personal del Registro no puede por ningún motivo mantener en reserva ninguna información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresamente establecidas en la ley.

**SÉPTIMO.-** Que, en el presente caso, ha quedado establecido en las instancias de mérito, que el predio materia de la demanda, Lote Dieciocho guión B de la Manzana A de la Urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, inscrito en la ficha registral número un millón trescientos veinticinco mil cuatrocientos setenta y tres de los Registros Públicos de Lima a nombre del Estado peruano, es un bien de dominio público, por haber sido transferido como aporte reglamentario a favor del Estado, en mérito de lo dispuesto en la Resolución Administrativa número 151-78-DGIU/CPL, y que la supuesta venta efectuada por la Superintendencia de Bienes Nacionales a favor de Raúl Ramón Ventura Cano mediante Escritura Pública de compraventa de fecha nueve de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro ante el Notario Público de Matucana Diodoro Orduña Vásquez y su posterior inscripción en los Registros Públicos, se ha efectuado en mérito de documentos falsificados, razón por la cual esta compraventa y las sucesivas de fechas trece de abril y diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ocho de marzo y seis de abril de dos mil uno, inscritas también en los

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

Registros Públicos, han incurrido en causal de nulidad por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible invocados en la demanda.

**OCTAVO.-** Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se infiere que al momento de la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno otorgada por Aníbal Breña Jaime a favor de Puerta de Tierra Sociedad Anónima, ésta última no podía desconocer que el bien que estaba adquiriendo originalmente fue de dominio público del Estado y que por tanto de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Estado, se trataba de un bien inalienable e imprescriptible que no puede ser adquirido por particulares, máxime si se tiene en cuenta que la compradora es una empresa inmobiliaria y como tal le es exigible un especial deber de cuidado al momento de verificar la titulación de los inmuebles que adquiere.

**NOVENO.-** Que, por su parte el principio de buena fe registral, contemplado en el artículo 2014 del Código Civil busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien efectivamente carecía de capacidad para disponer de él, no obstante, este principio no tiene carácter absoluto, pues como ha sostenido este Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, para que opere válidamente el referido principio es preciso que concurren los siguientes elementos: **a)** Que se trate de una adquisición a título oneroso; **b)** Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para disponer el derecho; **c)** Que el adquirente haya inscrito su derecho; **d) Que el adquirente haya actuado de buena fe** tanto al momento de la celebración del acto jurídico como al momento de su inscripción; y **e)** Que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causales que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; en este mismo sentido la Exposición de Motivos oficial del Código Civil ha previsto que “la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral,

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben además ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado”.

**DÉCIMO.-** Que, en el presente caso, por efectos de la publicidad registral, la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de causal de nulidad, ya que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de la 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, pues evidentemente no satisface el requisito referido a que el comprador haya actuado de buena fe en la celebración e inscripción del negocio, 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.

**UNDÉCIMO.-** Que, en consecuencia, estando a los hechos establecidos en las instancias de mérito, queda claro que la sentencia de vista que es materia del recurso, ha incurrido en causal de interpretación errónea de los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, por lo que, de conformidad con lo previsto en el texto original del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, aplicable al presente caso por temporalidad, debe expedirse resolución sin reenviar la causa a la instancia de origen, por lo que, declarando fundado el recurso por la causal sustancial debe declararse la nulidad de la sentencia de vista sólo en el extremo impugnado y actuando en sede de instancia revocar la apelada en cuanto declara Infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y reformándola declarar fundada la demanda también en ese extremo.



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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

**4. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil cuatrocientos ochenta por la entidad demandante, por las causales denunciadas; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, sólo en la parte que confirmando la apelada declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima.
- b) Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada, su fecha seis de julio de dos mil siete, expedida por el Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en la parte que declara infundada la demanda respecto de la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y **REFORMÁNDOLA** declararon **fundada** la demanda de nulidad de acto jurídico promovida contra la demandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, en consecuencia **Nulo** el contrato de compraventa del Lote número Dieciocho guión B de la Manzana A de la Urbanización Los Alerces de Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, que es materia de la demanda, contenido en la Escritura Pública de compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno otorgada ante Notario Público Julio Antonio del Pozo Valdez; **Nulo** el asiento C cero cero cero ocho del rubro títulos de dominio de la partida electrónica número cuarenta y nueve millones seis mil trescientos treinta y seis de los Registros Públicos de Lima; y que la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima pague solidariamente con los demás demandados la suma establecida en la sentencia de fecha seis de julio de dos mil siete.
- c) **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**

Superintendencia de Bienes Nacionales con Puerta de Tierra Sociedad Anónima, Aníbal Breña Jaime, Flor María Castillo Quintanilla, Amaro Jáuregui Díaz, Rosario Emperatriz Sarmiento Salazar y Raúl Ramón Ventura Cano, sobre Nulidad de Actos Jurídicos, Cancelación de Asientos Registrales e Indemnización; y los devolvieron; interviniendo como Juez Supremo ponente el señor Álvarez López.-

**SS.**

**ALMENARA BRYSON**

**LEÓN RAMIREZ**

**VINATEA MEDINA**

**ÁLVAREZ LÓPEZ**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

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

**CAS. N° 4419-2009**

**LIMA**