



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Principio de fe pública registral: El tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral mantiene su adquisición a *non domino*, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley.

Lima, doce de abril de dos mil dieciséis.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 800 – 2015, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **José Palacin Aquino** a fojas quinientos veintitrés, contra la sentencia de segunda instancia de fecha doce de enero de dos mil quince, de fojas cuatrocientos ochenta y cinco, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, de fojas trescientos noventa y tres, en el extremo que declara infundada la demanda sobre la nulidad de la Escritura Pública de compraventa N° 296 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez y su inscripción en los Registros Públicos; **reformándola** la declara **fundada**; en consecuencia, **nulo** el referido acto jurídico y su inscripción.



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

**CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

Por escrito de fojas treinta y seis, **Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia Ricardina Ortiz Zelada**, interponen demanda de nulidad de acto jurídico, contra Alejandro Ortiz Zelada, Máxima Morales Baltazar, José Palacin Aquino y esposa Hilda Borja Mendoza, a fin de que se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta de derechos y acciones N° 20 de fecha veinte de enero del dos mil diez, así como del acta protocolar de rectificación de compra venta N° 30, de fecha quince de febrero del dos mil diez y la nulidad de la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez; y, **en forma accesoria**, la nulidad de la inscripción de los asientos registrales en el rubro C00002 y C00003 de la partida electrónica N° 11082022. Fundan su pretensión en lo siguiente: **1)** Aníbal Ortiz Zelada, adquiere el inmueble ubicado en la manzana H-Lote 15 ubicado frente a la calle 03 de la Urbanización APROVIGC del distrito de Pillco Marca, mediante escritura pública de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y uno, otorgada por la Asociación Pro Vivienda de la Guardia Civil de Huánuco; que al fallecimiento del pre-nombrado, deja como herederos forzosos a sus hermanos Humberto, Guillermo, Laudina, Elvia Ricardina Ortiz Zelada (demandantes) y Alejandro Ortiz Zelada (demandado); **2)** Que así, los demandantes en condición de herederos de su finado hermano Aníbal Ortiz Zelada, adquieren el 80% de acciones y derechos del inmueble *sub litis*, mediante escritura pública de adjudicación independizada N° 1945, de fecha veintidós de noviembre del dos mil seis; en tanto que en la cláusula sexta, se deja establecido que el 20% de los derechos y acciones le corresponde al co-heredero Alejandro Ortiz Zelada, derecho inscrito en el Registro de



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

**CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Propiedad Inmueble de Huánuco, con fecha siete de setiembre del dos mil nueve; **3)** Que es falso que los demandantes hayan vendido el 80 % de acciones y derechos del bien *sub litis* a favor del demandado Alejandro Ortiz Zelada, mediante la escritura pública de compraventa N° 20 de fecha veinte de enero de dos mil diez, así como por acta protocolar de rectificación de compraventa N° 30 del quince de febrero de dos mil diez, pues conforme a la constancia de fecha primero de junio de dos mil diez expedida por el Notario Público, éste expresamente manifiesta que no ha efectuado ninguna celebración de las referidas escrituras públicas; y, **4)** Que, respecto a la nulidad de la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez, celebrado por Alejandro Ortiz Zelada, por intermedio de su conviviente apoderada Máxima Morales Baltazar, a favor de los compradores José Palacín Aquino y cónyuge Hilda Borja Mendoza, dicha escritura es nula de puro derecho, pues Alejandro Ortiz Zelada ha falsificado las firmas en las escrituras públicas por las cuales supuestamente adquiere la propiedad del inmueble *sub litis*.



2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fojas ochenta y seis, **José Palacín Aquino**, contesta la demanda, sosteniendo lo siguiente: **1)** Que la compra venta del dieciocho de marzo del dos mil diez mediante la representante de Alejandro Ortiz Zelada, se ha celebrado con las documentaciones debidamente saneadas, es por esta razón que el Notario Público estima conveniente intervenir en dicha venta del bien inmueble, y su actuación en la celebración del acto jurídico ha sido de muy buena fe, sin restricción alguna; y, **2)** Que, por su parte la compra de este bien inmueble ha sido efectuada de buena fe y dentro del marco de las buenas costumbres pues la propiedad se encontraba correctamente inscrita por ante los Registros Públicos, a nombre de su transferente.





3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se ha establecido como puntos controvertidos:

-  **A)** Determinar si la escritura pública de compra venta de derechos y acciones N° 20, de fecha veinte de enero del dos mil diez, el acta protocolar de rectificación de compra venta N° 30, de fecha quince de febrero del dos mil diez, y la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez, adolecen de nulidad por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícitos, simulación absoluta y actos contrarios al orden público y a las buenas costumbres, previstas en el artículo 219 incisos 1, 4, 5, 8, del Código Civil.
-  **B)** Determinar si como consecuencia de amparar la pretensión principal debe declararse la nulidad de la inscripción de los asientos registrales en el rubro C00002 y C00003, de la partida electrónica N° 11082022.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

 Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas trescientos noventa y tres, su fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, declara **fundada** en parte la demanda, en el extremo de la Escritura Pública de compra venta de derechos y acciones N° 20, de fecha veinte de enero de dos mil diez, así como del acta protocolar de rectificación de compra venta N° 30, de fecha quince de febrero de dos mil diez; e, **infundada** respecto a la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez; tras considerar que: **1)** En cuanto a la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Compra Venta de Derechos y Acciones N° 20, de fecha veinte de enero del año dos mil diez, así como el Acta Protocolar de Rectificación de Compra Venta N° 30, de fecha quince de febrero del dos mil diez, se advierte de la Constancia emitida por el Notario Público Luis Augusto Jiménez Gómez de fecha uno de junio del





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

dos mil diez, que en su despacho notarial no se ha elevado las referidas escrituras públicas; así mismo el mencionado Notario informa al Juzgado que ha realizado la búsqueda exhaustiva en el libro matriz de su Registro de Escrituras Públicas, correspondiente al año dos mil diez, en el cual no existen las referidas escrituras públicas, de lo que se infiere que los demandantes no han manifestado su voluntad para tales actos jurídicos, que por tanto han tenido un fin ilícito y por ende el actuar del demandado Alejandro Ortiz Zelada ha sido contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, además que adolecen de simulación absoluta; y, **2)** Respecto a la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez, celebrado por Alejandro Ortiz Zelada, por intermedio de su conviviente apoderada Máxima Morales Baltazar, a favor de los compradores José Palacin Aquino y cónyuge Hilda Borja Mendoza, se tiene que de la copia certificada de la Partida N° 11082022 de fojas diecisiete, Alejandro Ortiz Zelada figuraba como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble *sub litis*, lo que determina que al caso de autos resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 2014° del Código Civil que establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante de fojas cuatrocientos veintiuno, los demandantes **Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia Ricardina Ortiz Zelada**, interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el extremo que declara **infundada** la demanda, alegando que: **1)** El *A quo* afirma que los compradores José Palacin Aquino y esposa Hilda Borja



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

**CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Mendoza no se le puede perjudicar, a sabiendas que dicha venta nace de una escritura pública falsa, pues el título de propiedad del vendedor es falso; que no se puede avalar la ilegalidad, ni lo ilícito; y, **2)** No existe la buena fe de los compradores, en razón a que ellos debieron indagar obligatoriamente el historial del inmueble, saber el origen del inmueble, preguntar a los vecinos colindantes de la propiedad, quién fue su primer y anterior propietario, no se trata de leer el resumen de la inscripción registral, sino tomar conocimiento del título archivado que dio origen a la última inscripción.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco expiden la sentencia de vista de doce de enero de dos mil quince, de fojas cuatrocientos ochenta y cinco, que **revoca** la sentencia apelada en el extremo que declara infundada la demandada sobre la nulidad de la Escritura Pública de compraventa N° 296 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez y su inscripción en los Registros Públicos, **reformándola** la declara **fundada**; en consecuencia, declara nulo el referido acto jurídico y su inscripción, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que, en el caso de autos, existen elementos probatorios que acreditan que el acto jurídico de compra venta, a favor de los codemandados compradores José Palacin Aquino y esposa Hilda Borja Mendoza, se realizó en base a actos jurídicos (título), falsificados. Que el Pleno Jurisdiccional Civil, realizado en Lima el veinte de Octubre del dos mil doce, respecto al Tema 2, La Fe Pública Registral en el caso de falsificaciones de títulos, ha establecido en la conclusión plenaria: *“La Fe Pública Registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente, a través de*



una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil, debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”; en este sentido el argumento señalado por la Juez de la causa, para declarar infundada la demanda, no es correcto; y, 2) Que, considera que ningún ordenamiento jurídico que se respete puede permitir que una persona, pueda perder su propiedad por causa extraña (falsificación), pues nunca el propietario permitió o toleró, ni tampoco dio lugar a situación de apariencia registral en el cual confió un tercero. La fe registral es constitucional, mientras no proteja las falsificaciones, pues caso contrario se estaría violando el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, de folios setenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **José Palacin Aquino**, por las siguientes causales:

- A) Infracción normativa de los artículos III del Título Preliminar, 197, 188, del Código Civil, en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado y artículos 2012, 2014 y 2015 del Código Civil.** Refiere que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues los fundamentos esgrimidos en la sentencia recurrida contravienen el principio de la buena fe, así como el principio de publicidad registral, el cual le otorga su derecho constitucional a la propiedad por el tracto sucesivo de la compra venta.



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

**CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y los principios de la buena fe y publicidad registrales.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por las causales de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la relativa a la infracción normativa procesal, pues en caso se declare fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

SEGUNDO.- Ante todo, es menester precisar que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que éste supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

TERCERO.- Que, se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que



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

**CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso 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; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

CUARTO.- En el caso de autos, se denuncian defectos de motivación porque no se habría interpretado adecuadamente las normas de derecho material, esto es los artículos 2012, 2014 y 2015 del Código Civil referente a principios registrales, entre ellos los de publicidad y buena fe registral; sin embargo, tal situación no constituye propiamente un defecto de motivación, pues, el órgano jurisdiccional ha puesto de manifiesto los fundamentos básicos del razonamiento que lo llevaron a la formación del juicio jurisdiccional. Ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la existencia de un defecto en la motivación, y, por tanto, no se verifica afectación al debido proceso. En todo caso, la interpretación de la norma material será materia de análisis en los fundamentos siguientes, atendiendo a que se ha denunciado también dicha infracción normativa, empero, la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

QUINTO.- Que se procede luego a efectuar el análisis de la infracción normativa sustantiva también denunciada. Que, *prima facie* se advierte de la demanda, que ésta no se ha sustentado en la mala fe en la celebración de la Escritura Pública de compraventa N° 296 de fecha



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

dieciocho de marzo de dos mil diez, por consiguiente no ha sido parte del contradictorio en el presente proceso, por lo que no resulta procedente introducir este hecho recién con el medio impugnatorio, pues podría resultar violatorio al debido proceso, en su manifestación del derecho al contradictorio, el que es esencial para la existencia de un proceso, que faculta al sujeto de derecho emplazado a involucrarse en él teniendo la posibilidad de enfrentar la pretensión que se le opone, contradiciéndola, atacándola o en todo caso reconociéndola.

SEXTO.- Que, sin perjuicio de lo anterior, se procede al análisis de la aplicación de los principios registrales. Así el artículo 2014 del Código establece: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. *“Este principio puede definirse como “aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (GARCÍA GARCÍA). En doctrina se reconoce un aspecto negativo y positivo de la buena fe; así, el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo. La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del “poder de disposición y la ignorancia de*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

posibles inexactitudes en el contenido del Registro” (CANO TELLO),
basado en un conocimiento promedio (GARCIA GARCIA).”¹

SÉTIMO.- Que, en el caso de autos se ha determinado que Alejandro Ortiz Zelada figuraba en los Registros Públicos como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble *sub litis*, como se verifica de la copia certificada de la Partida N° 11082022 de fojas diecisiete, por consiguiente al adquirir el inmueble José Palacin Aquino y su cónyuge Hilda Borja Mendoza, mediante Escritura Pública de compra-venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez, lo hicieron amparados en lo que aparecía en el Registro Público (principio de legitimación) y en la creencia que quién vendía el bien era el legítimo propietario y que por ende contaba con las facultades para disponer, pues de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014, la buena fe del tercero se presume.

OCTAVO.- Que, resulta pertinente remarcar que la presunción de buena fe del tercero adquirente, establecida en el referido artículo 2014 del Código Civil es una presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario; por consiguiente la carga de la prueba se invierte, pues quien debe acreditar la mala fe del tercer adquirente es la parte actora, empero en el presente caso el demandante no ha acreditado la mala fe del demandado, verificándose del tenor de la demanda, que los únicos cuestionamientos que se han efectuado respecto de este acto jurídico es que la escritura pública de compra venta de derechos y acciones del bien *sub litis* a favor del vendedor Alejandro Ortiz Zelada, es nula y por tanto la transferencia que realiza éste deviene también en una nulidad ipso iure; asimismo indica que no obstante que la venta cuestionada, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, se efectuó mediante

¹ ALIAGA HUARIPATA, Luis. *Código Civil Comentado*. Tercera Edición. Editorial Gaceta Jurídica, 2010, Tomo X, p 315, 318.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN NRO. 800 – 2015
HUÁNUCO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

poder, éste no ha sido inscrito en los Registros Públicos siendo el mismo un requisito para que surta efecto; que en consecuencia dichos fundamentos son ajenos a la presunción de la buena fe.

VI. DECISIÓN.

- A) Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado José Palacin Aquino, obrante a fojas quinientos veintitrés; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de enero de dos mil quince, de fojas cuatrocientos ochenta y cinco, en el extremo que revoca la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, de fojas trescientos noventa y tres.
- B) **Actuando en sede de instancia CONFIRMA** la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, en el extremo que declara **infundada** la demanda, respecto a la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez; así como la pretensión accesorias del asiento registral n° C00003 de la partida N° 11082022.
- C) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Humberto Ortiz Zelada y otros con José Palacin Aquino y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

TELLO GILARDI
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS
DE LA BARRA BARRERA

Ec/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY
DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA
30 JUN '2016