

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**Sumilla:**

*Quien adquiere de buena fe, de quién tiene su derecho inscrito como de estado civil soltera figurando también así en su DNI, conserva su derecho aun cuando la vendedora realmente era de estado civil casada, no prosperando el cuestionamiento a esta compraventa por parte del cónyuge, quién no intervino en la adquisición de este inmueble ni aparece en el Registro de la Propiedad Inmueble. Se privilegia la buena fe y los principios registrales. Ambos cónyuges figuraban como solteros en sus respectivos DNI.*

Lima, diecisiete de enero  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa doscientos noventa y cuatro - dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce interpuesto a fojas doscientos nueve, por Juan Pablo Ternero Castañeda, contra la sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que Confirmó la sentencia apelada de fecha once de junio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento treinta y cinco, que declaró Infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por el recurrente contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima y Mercedes Nilda Nima Villegas; con lo demás que contiene.

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO**

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha seis de mayo de dos mil quince, obrante a fojas veintiséis del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

**a) Infracción normativa del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil y artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado.-** Indicando que siendo el recurrente cónyuge y copropietario del inmueble urbano ubicado en el lote 14, manzana 43-B, sector 1, de UPIS, “1 de Mayo”, Distrito de José Leonardo Ortiz, estaba facultado para ocurrir ante el órgano jurisdiccional a fin de demandar la nulidad de acto jurídico que contiene la escritura pública de contrato de compraventa otorgada con fecha ocho de mayo de dos mil doce, asimismo para solicitar la nulidad del asiento registral correspondiente. Como aparece de la escritura pública de compraventa suscrita entre las emplazadas con fecha ocho de mayo de dos mil doce, su esposa doña Mercedes Nilda Nima Villegas, no contaba con autorización expresa del recurrente para enajenar o disponer del citado bien inmueble de propiedad común. El hecho de aparecer la referida esposa como soltera y propietaria del referido inmueble, no le facultaba a realizar el contrato de venta a favor de la demandada doña Jessica Elizabeth Mauricio Nima, por lo que la Sala incurre en error al sostener en el quinto considerando de la recurrida, que el artículo 2013 del Código Civil contiene una presunción *iuris tantum* de validez de la inscripción, mientras no se demuestre su inexistencia y por el principio de legitimidad registral los asientos del registro producen todos sus efectos de presunción legal y exactitud. Dicha fundamentación vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que habiendo acreditado con la partida de matrimonio que tienen un vínculo matrimonial con la demandada, vigente desde hace más de veinticuatro años, viviendo juntos con sus hijos y nietos, no cabe la presunción de tratarse de un bien propio como alega la demandada y

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

por lo tanto, el órgano jurisdiccional está en el deber de pronunciarse sobre la Nulidad Absoluta del Acto Jurídico celebrado entre las emplazadas. Finalmente señala que la Sala Superior no ha contestado su denuncia sobre la violación del artículo 315 del Código Civil, que es una norma de derecho público y que ha sido violada por las demandadas al celebrar el contrato de compraventa de un bien inmueble que es de propiedad de la sociedad conyugal.

**b) Inaplicación del artículo 315 del Código Civil.-** Refiriendo que la “resolución casatoria N° 366-2006-LIMA expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, del uno de febrero de dos mil siete, p. 18763 *“...sí contraviniendo dicha norma (artículo 315 del Código Civil) se practican actos de Disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges se incurrirá en la causal de nulidad absoluta del acto jurídico... por falta de manifestación de voluntad de los titulares del dominio del bien y por ser contrario a las Leyes que interesan el orden público” (sic);* por lo que en esta virtud es que también espera que el Tribunal Supremo declare la nulidad de la recurrida, considerando que el Matrimonio Civil con la demandada Mercedes Nilda Nima Villegas, se encuentra vigente desde el año mil novecientos noventa y no puede hablarse siquiera de una presunción o equívoco y menos puede creerse que la demandada doña Jessica Elizabeth Mauricio Nima haya desconocido el vínculo conyugal y la calidad de bien social que tiene el predio sub materia.

**3.- ANTECEDENTES:**

**3.1 Demanda**

Que, don Juan Pablo Ternero Castañeda ha interpuesto la presente demanda de Nulidad de Acto Jurídico contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima (compradora) y Mercedes Nilda Nima Villegas (cónyuge - vendedora), para que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa, celebrado entre las codemandadas con fecha ocho de mayo de dos mil doce, así como también la nulidad del asiento registral N° 0007, de la Partida N° P10024190

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

del Registro de la Propiedad Inmueble. Como fundamentos de su demanda sostiene:

i) Que contrajo matrimonio civil con la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, el catorce de abril de mil novecientos noventa ante la Municipalidad Provincial de Chiclayo, que el inmueble sub litis fue adquirido el veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, haciendo vida conyugal en el inmueble de propiedad de ambos ubicado en calle Néstor Barsallo N° 233, UPIS "1 de Mayo", del Distrito de José Leonardo Ortiz.

ii) Alega que se enteró de la venta del bien inmueble al momento que se le hizo entrega de los recibos de energía eléctrica, pues éstos se encontraban a nombre de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima, luego de lo cual toma conocimiento de que su cónyuge suscribió una escritura pública transfiriendo la propiedad en mención, en la creencia de que se encontraba otorgando un poder a favor de la nombrada persona con el objeto que ésta obtenga un préstamo bancario; transferencia que se ha realizado sin su conocimiento ni consentimiento, habida cuenta que se trata de un bien social.

iii) Sostiene que el mencionado acto jurídico adolece de simulación absoluta, pues las partes pretendieron celebrar un contrato de poder a fin de facilitar un préstamo y después de suscribirlo se trató de una escritura pública de compraventa, habiéndose fijado como precio de venta la suma de S/.5,000.00 (cinco mil soles), lo que constituye un precio irrito porque se trata de un inmueble de material noble y que cuenta con dos plantas; asimismo señala que también es jurídicamente imposible la transferencia porque es casado con la vendedora y se trata de un bien común, siendo que la celebración del acto jurídico tiene un fin ilícito.

**3.2 Contestación de la demanda.**

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

Mediante escrito de fecha dieciséis de julio de dos mil trece, obrante a fojas setenta y tres, Jessica Elizabeth Mauricio Nima, contesta la demanda sosteniendo básicamente, que al momento de celebrarse el acto jurídico desconocía que el estado civil de su vendedora era el de casada, pues en los Registros Públicos figuraba como soltera y que en el Documento Nacional de Identidad – DNI, la misma figura como estado civil soltera, por lo que se trata de un acto válido, y presumiéndose su buena fe la parte demandante debe acreditar lo contrario; tanto más, si tuvo que correr con todos los gastos de levantamiento de hipoteca inscrita favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, habiendo efectuado el cambio de los datos del suministro de energía eléctrica desde el año dos mil trece.

**3.3 Puntos Controvertidos.**

Mediante resolución número cuatro, de fecha veinte de agosto de dos mil trece, obrante a fojas noventa y uno, se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- i)** Determinar si el demandante y doña Mercedes Nilda Nima Villegas tienen la condición de casados civilmente desde el catorce de abril de mil novecientos noventa.
- ii)** Determinar si el inmueble materia de litigio es de propiedad de la sociedad conyugal.
- iii)** Determinar si la demandada transfirió en venta a su co emplazada Jessica Elizabeth Mauricio Nima el inmueble en litigio.
- iv)** Determinar si el autor ha intervenido en la Escritura Pública de compraventa y si autorizó mediante poder a su cónyuge para transferir en venta.
- v)** Determinar si la Escritura Pública N° 1355, realizada entre las demandadas es nula.
- vi)** Determinar si el Asiento de Inscripción N°007 es nulo.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

vii) Determinar si en el momento de la compraventa del bien inmueble de litis, se encontraba registrado a nombre del demandante.

viii) Determinar si la compraventa se ha realizado de buena fe.

**3.4. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la causa conforme al proceso de conocimiento, el Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de fecha once de junio de dos mil catorce, ha declarado Infundada la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, sosteniendo:

a) Se encuentra acreditado que el demandante Juan Pablo Ternero Castañeda y la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, tienen la condición de casados; así como que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, con fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, otorgó título de propiedad a favor de la mencionada persona respecto del inmueble ubicado en el lote 14, manzana 43-B, sector 1, de la UPIS, "1 de Mayo", de noventa punto treinta y un metros cuadrados (90.31m<sup>2</sup>), Partida P10023294, materia de litis.

b) Los fundamentos de hecho expuestos por el demandante no tienen relación con un supuesto de simulación absoluta, sino que se estaría invocando error o dolo, pues no invoca un concierto de voluntades de las demandadas para simular algo, sino que su cónyuge habría suscrito documentos creyendo que estaba otorgando un poder, sin que se acredite que a esa fecha las demandadas estaban tramitando algún préstamo bancario, y que la intención de su esposa era el de otorgar un poder.

c) La codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima ha acreditado que el inmueble se encontraba hipotecado a favor de la Caja Municipal de Ahorro

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, y que ella afrontó el pago de la deuda de ese bien, lo que explicaría el precio de venta fijado, pese a que en dicho contrato se señaló que el bien no estaba afectado por gravamen alguno.

**d)** Con relación a la licitud del acto de disposición patrimonial realizado por uno de los cónyuges respecto de un bien social sin la intervención del otro cónyuge, del título de propiedad, de su documento nacional de identidad y de la Partida Registral N° P10024190 aparece, que la vendedora y cónyuge del demandante tenía la condición de soltera; por consiguiente, de acuerdo al principio de legitimación recogido por el artículo 2013 Código Civil, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En consecuencia, si bien el inmueble era de propiedad de la sociedad conyugal, sin embargo, el derecho del cónyuge demandante que no intervino en la transferencia no es oponible al derecho adquirido e inscrito por la codemandada compradora, pues ésta adquirió un derecho en base a la información que aparecía en el registro -tanto en los Registros Públicos como en la RENIEC-, y no se ha probado ni invocado alguna situación de mala fe en la adquisición.

**3.5. Fundamentos de la apelación**

Mediante escrito de fecha nueve de julio de dos mil catorce, obrante a fojas ciento cuarenta y siete, el demandante, Juan Pablo Ternero Castañeda interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando lo siguiente:

**a.** Que se trata de la venta de un bien social, que ha sido enajenado solamente por su cónyuge doña Mercedes Nilda Nima Villegas y que el precio de venta de S/. 5,000.00 (cinco mil soles), no corresponde a la realidad, pues dicho inmueble consta de dos plantas, resultando irrisorio el

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

importe, que ha quedado demostrada la simulación y también el fin ilícito del acto jurídico que contiene la escritura pública materia de autos.

**b.** Asimismo, precisa que sobre lo alegado por la demandada de haber cancelado el monto de una hipoteca y que según el Juez está acreditado en autos, manifiesta que este argumento es totalmente falso, porque no ha constituido ninguna hipoteca para garantizar un préstamo a favor de la sociedad conyugal y porque los créditos que se obtenían por montos mínimos, han sido debidamente cancelados con el producto de su trabajo.

**3.6. Sentencia de vista**

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandante, la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco, Confirmó la sentencia apelada, fundamentalmente por:

**i)** Señalando, que si como alega el recurrente se trataría de un acto simulado en la que su cónyuge si bien inicialmente su intención fue la de otorgar poder a favor de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima y no uno de compraventa del inmueble, esta versión sería incongruente con la pretensión de autos, pues doña Mercedes Nilda Nima Villegas es su cónyuge y se habría trasgredido su manifestación de voluntad, que no ha contradicho durante el proceso, pues además de encontrarse debidamente notificada no se apersonó al proceso a ratificar los fundamentos de hecho vertidos por el actor al estarse afectando su propiedad en base a inducción a error o dolo que habría sido materia de acción, más aun, así detallados los fundamentos fácticos éste sería de anulabilidad.



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

ii) Se evidencia que la codemandada Mercedes Nilda Nima Villegas, cónyuge vendedora, aparece consignada tanto en el título de propiedad otorgado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como en su Documento Nacional de Identidad – DNI, refrendado por el Notario Público al celebrar el contrato de compraventa, de fecha nueve de diciembre de dos mil nueve y posteriormente la escritura de fecha ocho de mayo de dos mil doce, como el de soltera, por lo que bien pudo la compradora aceptar tal condición civil y proceder a regularizar el acto jurídico de la compraventa.

**4.- RECURSO DE CASACIÓN:**

Este Supremo Tribunal ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Juan Pablo Ternero Castañeda, por infracciones normativas tanto de orden procesal como material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales, debido a la naturaleza y a los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las que tienen relación con el derecho material.

**5.- CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

De la lectura del recurso de casación, la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida respetando el debido proceso, pues no se habrían examinado las normas aplicables al caso ni analizado técnica y jurídicamente las razones por las que corresponde declarar la nulidad del acto jurídico.

**6.- CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que, el debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>1</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>2</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; (vi) Derecho al Juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

**Segundo:** Que, en lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía<sup>3</sup>. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú, el artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Estado señala que: “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*”. Igualmente el artículo 12 de la Ley Orgánica

---

<sup>1</sup> Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

<sup>2</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

<sup>3</sup> Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

del Poder Judicial prescribe: “*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta...*”. En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: “*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente*”<sup>4</sup>. Estando a lo dicho, este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

**Tercero:** Que se haya constitucionalizado el deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública. Además, siendo la motivación un instrumento comunicativo cumple funciones tanto endoprocerales como extraprocerales.

**Cuarto:** En el primer caso (función endoprocera) la motivación permite a las partes controlar el significado de la decisión. Pero además permite al Juez que elabora la sentencia percatarse de sus yerros y precisar conceptos, esto es, facilita la crítica interna y el control posterior de las instancias revisoras<sup>5</sup>.

En el segundo supuesto (función extraprocera) se posibilita el control democrático de los Jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la

---

<sup>4</sup> Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJAMARC A. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013). En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35, caso Scotiabank Perú S.A.A.

<sup>5</sup> Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 157-158. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, pp. 189-190.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

misma<sup>6</sup>. Por lo tanto, los destinatarios de la decisión no son solo las partes, sino lo es también la sociedad, en tanto el poder jurisdiccional debe rendir cuenta a la fuente del que deriva su investidura<sup>7</sup>.

**Quinto:** Finalmente, cabe indicar que sobre este tema el Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho a la 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; sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. Así, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0728-2008-PHC/TC, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, caso Llamuja, el Colegiado Constitucional en mención, ha precisado que éste contenido queda delimitado en los siguientes supuestos:

*a) Inexistencia de motivación o motivación 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.*

---

<sup>6</sup> Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del Juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.

<sup>7</sup> La motivación de la sentencia civil. Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación. México 2006, pp. 309-310.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**b)** *Falta de motivación interna del razonamiento. (...) 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.*

**c)** *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas. El control de la motivación también puede autorizar la actuación del Juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.*

**d)** *La motivación insuficiente. Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada.*

**e)** *La motivación sustancialmente incongruente. (...) 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).*

**f)** *Motivaciones cualificadas.- (...) resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal”.*

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**Sexto:** Que, en ese orden de ideas, con relación a la denuncia del acápite a) se tiene que la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque para Confirmar la sentencia de primera instancia que declaró Infundada la demanda de nulidad de acto jurídico esencialmente argumentó: **i)** Que la pretensión de nulidad del contrato que compraventa que persigue el demandante, bajo la causal de simulación absoluta (artículo 219, inciso 5 del Código Civil), no tiene fundamento, porque el alegato “de que su cónyuge [Mercedes Nilda Nima Villegas] si bien inicialmente su intención fue el de otorgar poder a favor de la codemandada Jessica Elizabeth Mauricio Nima [adquirente] y no uno de compraventa del inmueble” resulta incongruente con su petitorio de Nulidad de Acto Jurídico, puesto que tales fundamentos corresponden más bien a una pretensión de *anulabilidad* y no de nulidad, conforme el artículo 221 inciso 3 de la normativa civil. Sobre esto último, la Sala Superior precisó “más aun así detallados los fundamentos fácticos éste sería de anulabilidad, artículo 221 inciso 3 del Código Civil”, **ii)** En cuanto a que el inmueble pertenece al matrimonio del demandante con Nima Villegas y que ésta no podía transferirlo por ser un bien social, al carecer de autorización para ello, además, el lote de terreno no era tal, sino más bien un inmueble de dos plantas inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, la Sala Superior sostuvo que en virtud del artículo 2013 del Código Civil que contiene una presunción *iuris tantum*, en el sentido de que el “contenido del registro, mientras no se demuestre su inexactitud o se declare su nulidad” se presumen “exactos y veraces produciendo todos sus efectos”, amparaba la adquisición de la codemandada Mauricio Nima. Más aún, si se acreditó en el expediente que Mercedes Nilda Nima Villegas aparecía en el título de propiedad otorgado por COFOPRI, en la Partida Registral número P10024190, en su Documento Nacional de Identidad y en la Escritura Pública de fecha ocho de mayo de dos mil doce como “soltera”.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**Sétimo:** En ese contexto, se advierte que la Sala Superior actuó conforme el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 50 inciso 6 del mismo cuerpo normativo, quedando descartada la presunta infracción de carácter procesal al no existir violación al derecho al debido proceso ni a la motivación de las resoluciones judiciales, pues la recurrida contiene la razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión impugnada, debiendo desestimarse el recurso en este extremo.

**Octavo:** En cuanto a la denuncia de infracción del artículo 315 del Código Civil, bajo el argumento de que el matrimonio que tiene el recurrente con la codemandada continua vigente, y que por ello, la Sala Superior comete un error *in iudicando* al sostener en el quinto considerando de su sentencia, que en virtud de la presunción *iuris tantum* que contiene el artículo 2013 del Código ya precisado, lo que consta en el registro producen todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez. No obstante, debe precisarse en este extremo, conforme las instancias de mérito lo han señalado, así como el propio recurrente, que Mercedes Nilda Nima Villegas - al momento de realizar el contrato de compraventa el ocho de mayo del año dos mil doce- figuraba como soltera en el RENIEC, en los títulos otorgados por COFOPRI así como en los Registros Públicos. Desde esa perspectiva, no resulta incompatible con lo resuelto, la interpretación sistemática del artículo 315 del Código Civil con los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en cuanto a que el tercero adquirente de buena fe, basado en lo que consta en el registro, mantiene su adquisición. Salvo que, conforme al mismo artículo 2014 *in fine*, se desvirtúe la buena fe del tercero adquirente, lo que no ocurrió en el presente caso, puesto que como fue acreditado, el demandante estaba casado con Mercedes Nilda Nima Villegas desde mil novecientos noventa, que esta adquirió el bien en el año mil novecientos noventa y nueve, y transfirió el bien en el año dos mil doce, constando registralmente y actuando en lo que se refiere a estos dos

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

últimos hechos como soltera, no acreditándose, que la adquirente conocía o estuviera en la posibilidad de conocer de la inexactitud del registro sobre ello, manteniendo por ende sus derechos a salvo, justificada en la fe pública registral. Cabe añadir, que según el mandato del artículo 2012 del Código Civil, "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". Sin embargo, el demandante pese a haber transcurrido veintidós años desde que su esposa adquirió el predio objeto de *litis*, no regularizó su condición de casado ante los Registros Públicos ni ante el Registro de Identidad y Estado Civil, advirtiéndose, además de una conducta poco diligente, un accionar no acorde con el principio de buena fe con el que deben actuar las partes.

**Noveno:** La Corte Suprema ya ha señalado en casos similares que "con anterioridad a que ella adquiriera los bienes y que por tanto éstos pertenecerían en realidad a la sociedad de gananciales, no menos cierto es que al no haber demostrado el demandante que el demandado adquirente don Víctor Rolando Castellares Aguilar, tenía conocimiento de la referida inexactitud que aparecía en el registro público, la buena fe de dicho adquirente permanece incólume y por tanto protegido por el Principio de Publicidad Registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil (Casación N° 5865-2013 San Martín. Lima, veinticinco de setiembre de dos mil catorce). En el mismo sentido, en la Casación N° 2273-2001-Lima, de fecha nueve de setiembre de dos mil dos la Corte Suprema ha declarado que "Los Magistrados de la Sala Civil Superior se han limitado a demostrar que el inmueble materia de litis pertenecía a la sociedad conyugal conformada por la actora y el demandado don Antonio Santiago Bisso Smith, (...) quien aparecía registralmente como propietario era únicamente el emplazado Antonio Santiago Bisso Smith y en base a ello actuó el codemandado Miguel Angel Fernández Montalvo, cuya presunción de buena



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

fe no ha sido destruida, manteniendo su derecho una vez inscrito aunque el titular sea casado y se trate de un bien social, quedando sin efecto entonces la presunción iuris tantum de calificar el bien hipotecado como bien social, ya que como se ha señalado, el bien no se encuentra inscrito a nombre de la sociedad conyugal".

En consecuencia, atendiendo a las razones esgrimidas, se concluye que no ha se ha producido la infracción normativa del artículo 315 del Código Civil, debiendo desestimarse el recurso también en este extremo.

**7.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Juan Pablo Ternero Castañeda** obrante a fojas doscientos nueve; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cinco de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento ochenta y cinco; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Pablo Ternero Castañeda contra Jessica Elizabeth Mauricio Nima y Mercedes Nilda Nima Villegas, sobre Nulidad de Acto Jurídico; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 294-2015**  
**LAMBAYEQUE**  
**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

Jbs/Csa