



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La buena fe registral.- Que los requisitos necesarios de la protección para el tercero "cualificado" de la fe pública son: **a)** El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología (elemento negocial); **b)** La adquisición debe efectuarse a título oneroso (elemento negocial); **c)** Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones); **d)** Buena fe (elemento subjetivo); **e)** No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo); y, **f)** Inscripción de su propio título (elemento de cierre).

Lima, ocho de noviembre de dos mil dieciséis.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 2167-15, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Rita Quispe Jihuaña**, a fojas trescientos veintiséis, contra la sentencia de vista de fojas trescientos tres, del cuatro de mayo de dos mil quince, que **revoca** la sentencia apelada de fecha dos de octubre de dos mil catorce, de fojas doscientos cuarenta y cinco que declara **infundada** la demanda de nulidad de acto jurídico; **reformándola**, la declaran **fundada**; en consecuencia, declararon **nulo el acto jurídico** de segregación y compraventa, contenido en la escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

II. ANTECEDENTES.

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

1. DEMANDA.

Por escrito de fojas dieciocho, **Lily Sila García Santa Cruz** interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra de Renán Augusto Arce Saravia y Rita Quispe Jihualia, a fin que se declare la nulidad del acto jurídico de segregación y compra venta del bien inmueble (tienda) contenido en la escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve, por las causales de falta de manifestación de la voluntad, objeto jurídicamente imposible y contravención a las normas que interesan al orden público. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que, la demandante Lily Sila García Santa Cruz, contrajo matrimonio con el demandado Renán Augusto Arce Saravia en fecha dieciséis de enero de mil novecientos setenta y dos; que durante el matrimonio adquieren la tienda *sub litis*, ubicado en el primer piso del Jirón Tacna N° 795 del distrito, provincia y departamento de Puno, mediante Escritura Pública de fecha veintisiete de enero de mil novecientos noventa y dos, derecho inscrito en Registros Públicos el veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco y rectificado con fecha doce de julio de dos mil diez, en el cual se incluye la actual esposa del demandante; **2)** Que al haber dispuesto Renán Augusto Arce Saravia el inmueble social *sub litis* a favor de la demandada Rita Quispe Jihuaña, sin la participación de la cónyuge, mediante escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve, se ha incurrido en la causal de falta de manifestación de la voluntad del agente; **3)** Asimismo se ha incurrido en la causal del objeto jurídicamente imposible, pues mientras no se liquide la sociedad de gananciales ninguno de los cónyuges tiene derecho sobre una cuota ideal; **4)** Que se ha contravenido normas que interesan al orden público,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

ya que el acto jurídico cuya nulidad se demanda se subsume en un supuesto de nulidad virtual del acto jurídico, por contravenir lo normado en el artículo 315 del Código Civil sobre la disposición de bienes sociales que requiere de la intervención del marido y la mujer; y, **5)** Que en la referida Escritura Pública del veintiuno de diciembre de dos mil nueve, en forma por demás sospechosa, Renán Augusto Arce Saravia consignó como su estado civil el de "viudo" cuando de los hechos reales se tiene que su verdadero estado civil es el de "casado".

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fojas sesenta y cinco, **Rita Quispe Jihuaña** contesta la demanda, sosteniendo lo siguiente: **1)** Que trabaja en el consultorio médico del demandado Renán Augusto Arce Saravia durante muchos años y jamás tuvo conocimiento que este tenía el estado civil de casado, por cuanto su codemandado siempre se presentaba como viudo; **2)** Que el referido vendedor siempre se ha identificado como viudo, como se verifica cuando adquiere el bien *sub litis* el demandado, mediante la Escritura Pública de compra venta de fecha veintisiete de enero de mil novecientos noventa y dos, de igual forma en su inscripción en los Registros Públicos, lo cual demuestra la mala fe con la cual está obrando, más aun que, recién desde el dos mil once, es decir, veinte años después se hizo presente la demandante, en calidad de cónyuge del vendedor; **3)** Que, el precio de venta se canceló con el fruto de la venta de una casa que tenía en el barrio Chanu Chanu de la ciudad de Puno; y, **4)** Que, posteriormente para concretar la mala fe con que pretendían despojarla del bien adquirido de buena fe y a título oneroso, la actora le inicia un proceso de rescisión de contrato por ante el Tercer Juzgado Civil de Puno, expediente signado con el número 1635-2010, demanda que la dirige en contra de la demandada y que solo pretende reconocer la suma consignada en soles, especificada en el testimonio, proceso en el que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

obtuvo una sentencia favorable, esto con la única finalidad de arrebatarle el dinero que le entregó al denunciado y que asciende a la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos por concepto de la tienda; con esta acción se pretender despojarla del bien adquirido de buena fe y del dinero que con mucho sacrificio consiguió.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se ha establecido como puntos controvertidos determinar: **a)** Si procede declarar la nulidad del acto jurídico de segregación y compra venta, contenido en la escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve; **b)** Si la demandada Rita Quispe Jihuaña adquirió el bien inmueble, a sabiendas de que el vendedor era casado; y **c)** Si el bien inmueble está inscrito ante los Registros Públicos de Puno; y, si en el mismo, el demandado Renán Augusto Arce Saravia aparece registrando con el estado civil de viudo.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas doscientos cuarenta y cinco, su fecha uno de octubre de dos mil catorce, declara **infundada** la demanda sobre nulidad de acto jurídico, al considerar que: **1)** Que René Augusto Arce Saravia vendió a Rita Quispe Jihuaña parte del inmueble con el número 795-B, dicha venta se realizó el veintiuno de diciembre de dos mil nueve, fecha en la cual el vendedor ya se encontraba casado con la demandante Lily García Santa Cruz; en consecuencia, para la celebración de dicho acto jurídico era indispensable la participación de la conyugue demandante; por ende, al no haber ocurrido ello falta la manifestación de voluntad de la cónyuge, lo cual acarreará su nulidad; **2)** El demandado Renán Augusto Arce Saravia transfirió la propiedad de una parte del inmueble *sub litis* con aparente finalidad ilícita; sin embargo, no se puede afirmar lo mismo de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

compradora, quien también es demandada en este proceso, pues actuó al amparo de la buena fe; por consiguiente, un acto jurídico no es nulo cuando una sola de las partes ha actuado con finalidad ilícita, sino que es necesario que ambas partes (comprador y vendedor) de ese modo, es decir lo contrario, sería desconocer y perjudicar el derecho de la parte que intervino en la celebración de dicho acto jurídico con buena fe; lo cual es contrario a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico; **3)** Que de los anexos del testimonio de la escritura pública de segregación y compraventa cuestionada, se tiene que el único propietario del inmueble *sub litis* era el demandado Renán Augusto Arce Saravia, en su condición de "viudo", pues de igual forma aparecía en los Registros Públicos, entonces, la demandada Rita Quispe Jihuaña habría actuado en mérito a la fe pública registral. Si bien es cierto, actualmente en los Registros Públicos de Puno, en mérito de una escritura pública de aclaración y rectificación de compraventa se habría corregido la partida registral número 05006374 (ficha número 1640), en el extremo de consignarse como propietarios del inmueble *sub litis* a Renán Augusto Arce Saravia con estado civil de "casado" y su esposa Lily Sila García Santa Cruz, sin embargo, esta rectificación se habría producido en fecha posterior a la "venta" que se cuestiona, pues, la misma fue celebrada en fecha veintiuno de diciembre del dos mil nueve y la rectificación se hizo en fecha veintidós de junio del dos mil diez, por lo cual la demandante se encuentra amparada por la buena fe registral; **4)** En consecuencia, a pesar de que la venta cuestionada, aparentemente se encuentra incurso dentro de algunas causales de nulidad, debe preferirse la buena fe registral con la cual la demandada Rita Quispe Jihuaña adquirió parte de la propiedad del bien *sub litis*.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Mediante escrito de la página doscientos sesenta y ocho, la demandante **Lily Sila García Santa Cruz**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** En la sentencia se reconoce la existencia de causales de nulidad del acto jurídico invocadas en la demanda, pero para desestimar la demanda realiza una interpretación errada del artículo 2014 del Código Civil, sobre el principio de buena fe registral, sin tomar en cuenta que el mismo constituye una presunción susceptible de ser cuestionada, en la medida que se logre probar la toma de conocimiento por parte del tercero de la inexactitud del registro, como se ha dado en el caso de autos, pues el demandado Renán Augusto Arce Saravia en su documento nacional de identidad y en la información en el RENIEC, figura como casado; y **2)** El principio de buena fe registral, resulta aplicable una vez que el tercero beneficiario del mismo logre inscribir su derecho, acto que no realizó la demandada Rita Quispe Jihuaña; que en la sentencia se ha obviado analizar los requisitos del principio mencionado.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puno, expiden la sentencia de vista de fecha cuatro de cinco de dos mil quince, de fojas trescientos tres, que **revoca** la sentencia apelada que declara infundada la demandada; reformándola la declaran **fundada**; en consecuencia, nulo el contrato de compra venta del inmueble *sub litis*, contenido en la escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve, fundamentando la decisión en que: **1)** De la revisión de los actuados en el presente proceso, se determina que el mencionado demandado, dispuso un bien de la sociedad de gananciales, sin la intervención de su cónyuge. Por otro lado, la demandada Rita Quispe Jihuaña, ha sostenido que actuó de buena fe en la adquisición del bien *sub litis* y basada en la inscripción registral con el estado civil de viudo; sin



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

embargo, en el fundamento primero de la contestación a la demanda, la demandada, admite que trabajó en el consultorio médico del codemandado mencionado durante muchos años, y en su declaración de parte prestada en la audiencia de pruebas admitió que su codemandado tenía hijos habiendo llegado a conocer a uno de ellos, lo que, hace concluir que la misma tenía conocimiento del verdadero estado civil de su codemandado, más aún, que este último al presentar su documento nacional de identidad ante el notario público donde se suscribió la escritura pública que contiene el acto jurídico cuya nulidad se pretende, aparece con estado civil de casado, siendo ello así, queda desvirtuada la buena fe alegada; **2)** Que para la aplicación del principio de buena fe registral, contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, deben concurrir copulativamente, entre otros, el requisito de que el adquirente inscriba su derecho; esto es, para que el tercero adquirente a título oneroso de algún derecho esté protegido por el mencionado principio, debe inscribir el derecho que adquirió; caso contrario, no se halla protegido por dicho principio; **3)** En el caso de autos, la demandada Rita Quispe Jihuaña no ha inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble la adquisición que efectuó mediante el contrato de segregación y compraventa, cuya nulidad se pretende en el presente proceso, tal como fluye de la copia de la Ficha N° 05006374; siendo e llo así, su adquisición no se encuentra amparada por el mencionado principio; y, **4)** De lo analizado, se concluye que el acto jurídico de segregación y compraventa otorgado por Renán Augusto Arce Saravia a favor de Rita Quispe Jihuaña, mediante escritura pública de fecha veintiuno de diciembre del dos mil nueve, deviene en nulo, por estar incurso en causales de nulidad, consistentes en la falta de manifestación de voluntad conjunta de los cónyuges, e inobservancia de disposiciones imperativas, previstas en el artículo 219° incisos 1 y 8 del Código Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintiséis de enero dos mil dieciséis, de folios sesenta y dos del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Rita Quispe Jihuaña**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa de los artículos 161 y 219 incisos 1 y 8 del

Código Civil, alega que se ha aplicado de forma indebida las referidas normas, pues el acto de disposición de bienes sociales celebrado por uno de los cónyuges, es un supuesto de ineficacia del acto jurídico a que alude el artículo 161 del acotado Código, no constituyendo una causal de nulidad del acto jurídico, pues la disposición del bien implica que uno de ellos ha participado en el negocio jurídico excediendo los límites de las facultades de representación que le asigna la ley.

B) Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil, indica que

se ha infringido el principio de la buena fe registral, pues ha adquirido el inmueble *sub litis* de quien aparecía en los Registros como propietario; que el demandado, vendedor del predio, Renán Augusto Arce Saravia ha consignado en el título con el que adquiere el predio, el estado civil como viudo, derecho que se inscribió en los Registros Públicos, inscripción que se tuvo a la vista a la fecha en que se produjo la venta cuestionada, en la cual también el vendedor se presenta como viudo; que si bien es cierto, ha afirmado que conocía a uno de los hijos del vendedor, ya que había trabajado varios años en el consultorio médico, no es cierto que conocía su estado civil, solo sabía que era viudo.

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 interpretado de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

forma errónea el principio de la buena fe registral y la causal de nulidad de acto jurídico.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Procediendo al análisis de la infracción contenida en el ítem **A)** del numeral III de la presente resolución, es pertinente precisar que en el presente caso, mediante el acto jurídico cuestionado se transfiere un inmueble adquirido dentro del matrimonio y por ende constituye un bien social. Al respecto se debe señalar *prima facie* que este Supremo Tribunal en reiterado y uniforme pronunciamiento ha establecido que uno de los regímenes patrimoniales del matrimonio es la sociedad de gananciales, cuya naturaleza jurídica es la de un patrimonio autónomo e indivisible el cual goza de garantía institucional, integrado por un universo de bienes, en el que no existen cuotas ideales las cuales son propias al instituto jurídico de la co-propiedad o condominio; de ahí que para disponer de bienes sociales o gravarlos se requiere la intervención del marido y la mujer, salvo que uno de ellos de poder al otro para ese efecto, de acuerdo al artículo 315 del Código Civil.

SEGUNDO.- Que, dentro de este contexto, en cuanto a la falta de manifestación de la voluntad el Jurista Vidal Ramírez, sostiene que: *“El acto jurídico, según la noción incorporada al artículo 140, es una manifestación de voluntad y, por eso, su falta hace nulo el acto, como bien lo precisa la causal contenida en el inciso 1 del artículo 219, pues la manifestación de voluntad no solo constituye un requisito de validez sino que es también la conclusión del proceso formativo de lo que hemos denominado la voluntad jurídica, que es la voluntad interna una vez formada y exteriorizada mediante su manifestación”*¹. De lo expuesto, se concluye que en los actos de disposición de bienes sociales por uno solo

¹ VIDAL RAMIREZ, Fernando. *El acto Jurídico*. Gaceta Jurídica. Novena Edición 2013, p 531



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

de los cónyuges se incurre en la causal de nulidad absoluta del acto jurídico, prevista en el artículo 219 inciso 1 del Código Civil, por falta de manifestación de voluntad del titular del dominio del bien.

TERCERO.- En cuanto a la causal de nulidad contemplada en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, la cual nos remite al artículo V del Título Preliminar que establece: *“es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”*, la doctrina calificada, como la sustentada por doctor Lizardo Taboada, sostiene: *“La nulidad tácita o virtual es aquella que sin venir declarada directamente por el supuesto de hecho de una norma jurídica, se deduce o infiere del contenido de un negocio jurídico, por contravenir el mismo el orden público, las buenas costumbres o las normas imperativas (...). Esta categoría de nulidad virtual, exige por ende una interpretación no sólo de la norma jurídica, sino también de las bases o fundamentos del sistema jurídico, conformado por normas imperativas, orden público y buenas costumbres. En otras palabras, para poder detectar un supuesto de nulidad virtual, es necesario en la mayoría de los casos una interpretación integral del sistema jurídico, no sólo de sus normas, sino también de sus fundamentos”*². De lo cual se infiere que la nulidad virtual es aquella que se encuentra tácitamente contenida en las normas jurídicas y se hace evidente cuando el negocio jurídico cuestionado tiene un contenido ilícito, no sólo por contravenir las normas imperativas, sino también por contravenir un principio de orden público, o las buenas costumbres.

CUARTO.- Dentro de este contexto dogmático y normativo, se advierte que la norma contenida en la parte inicial del artículo 315 del Código Civil es una norma de orden público, no sólo porque prohíbe los actos de

² TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Nulidad del Acto Jurídico*, Editora Jurídica Grijley. Segunda Edición 2002. p. 97.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

disposición de los bienes sociales por uno solo de los cónyuges, de lo cual se puede derivar su carácter imperativo, sino también porque está orientada a la protección del patrimonio familiar y por ende del matrimonio y de la familia; de tal modo que si el acto contraviene dicha norma se incurre en la causal de nulidad absoluta prevista en el artículo 219 inciso 8 del acotado Código, por ser contrario a las leyes que interesan el orden público según el artículo V del Título Preliminar del Código Sustantivo.

QUINTO.- En cuanto a la denuncia contenida en el **ítem B)** del numeral III de la presente resolución, referente al principio de la fe registral, el artículo 2014 del Código Civil 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, 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”***; sobre el tema ALIAGA HUARIPATA sostiene que: *“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 posibles inexactitudes en el contenido*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

del Registro” (CANO TELLO), basado en un conocimiento promedio (GARCIA GARCIA).”³

SEXTO.- 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; que en el presente caso se ha determinado en autos que en el fundamento primero de la contestación a la demanda de la casante, ésta admite que trabajó en el consultorio médico del codemandado Renán Augusto Arce Saravia durante muchos años, afirmación que se debe tener como declaración asimilada en virtud del artículo 221 del Código Procesal Civil; y, en su declaración de parte prestada en la audiencia de pruebas, cuya acta corre a fojas doscientos veintiuno, ha admitido que su codemandado tenía hijos, habiendo llegado a conocer a uno de ellos también de nombre Renán; lo que, hace concluir que la misma tenía conocimiento del verdadero estado civil de su codemandado, más que este último al presentar su documento nacional de identidad ante el notario público donde se suscribió la escritura pública que contiene el acto jurídico cuya nulidad se pretende, aparece con el estado civil de casado; siendo ello así, queda desvirtuada la buena fe alegada por la recurrente.

SÉTIMO.- Que, asimismo, resulta menester remarcar que la doctrina y el reiterado pronunciamiento de la Corte Suprema han sostenido que que el artículo 2014 del Código Civil en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establecen los requisitos necesarios de la protección para el tercero "cualificado" de la fe pública: **1) El adquirente debe tener título válido y ser tercero** respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por

³ 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

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

alguna patología (elemento negocial); **II)** La adquisición debe efectuarse a título oneroso (elemento negocial); **III)** Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisiones); **IV)** Buena fe (elemento subjetivo); **V)** No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo); y, **VI)** Inscripción de su propio título (elemento de cierre).

OCTAVO.- Que bajo este contexto dogmático y jurisprudencial, el *Ad quem* ha concluido la demandada Rita Quispe Jihuaña, no ha inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble la adquisición que efectuó, mediante el contrato de segregación y compraventa, cuya nulidad se pretende en el presente proceso, tal como fluye de la copia de la Ficha N° 05006374 de fojas nueve; por ende, su adquisición no se encuentra amparada por el mencionado principio.

NOVENO.- Finalmente, conforme al requisito señalado en el *ítem I)* del sétimo considerando de la presente resolución, se debe precisar que estando a que este principio registral establece una protección extraordinaria a favor del tercero adquirente, el título que ampara su derecho debe ser válido; que el artículo 46 segundo párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos, enfatiza en ese mismo sentido que *“la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”*. Sobre el mismo tópico Gonzales Barrón señala: *“El acto o negocio celebrado por el tercero debe ser válido, por cuanto el Registro purifica la ausencia de poder de disposición del transmitente (en cuyo acto jurídico no participó el tercero), pero no sana las causales de nulidad o invalidez del acto.”*⁴ En el caso de autos se ha determinado que el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha

⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*. Tercera Edición. Jurista Editores, Julio 2012, p 421.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

veintiuno de diciembre dos mil nueve, que le transfiere la propiedad sobre el inmueble *sub litis* se encuentra viciado de nulidad; por consiguiente, que a la recurrente Rita Quispe Jihuaña, no le alcanza el beneficio del principio de la fe pública registral; siendo ello así, la presente denuncia debe ser desestimada.

VI. DECISIÓN.

A) Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Rita Quispe Jihuaña**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha cuatro de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos tres, que **revoca** la sentencia apelada de fecha dos de octubre de dos mil catorce, de fojas doscientos cuarenta y cinco que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico; **reformándola**, declararon **fundada**; en consecuencia, declararon nulo el acto jurídico de segregación y compraventa contenida en la escritura pública de fecha veintiuno de diciembre de dos mil nueve.

B) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lily Sila García Santa Cruz con Renán Augusto Arce Saravia y otra, 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



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR CALDERÓN PUERTAS SON LOS SIGUIENTES:

Aunque concuerdo con la decisión tomada, discrepo de lo expuesto en el considerando sétimo del fallo, por las siguientes razones:

Primero.- Los casos de disposición de bien conyugal se resuelven, como planteamiento general, declarando la ineficacia del acto jurídico; ello, porque lo que se discute es un asunto de legitimidad de los contratantes y no de validez del negocio. La validez, como se sabe, atañe a los defectos en la estructura del acto jurídico, mientras que la legitimidad a la potestad para disponer de los derechos materia de contrato⁵.

Segundo.- En tal sentido, las referencias a falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito o nulidad virtual no responden necesariamente a los problemas suscitados por tales disposiciones, dado que:

1. La manifestación de la voluntad que debe apreciarse es la de los celebrantes del negocio y no de quien no participó⁶.
2. La transferencia de bienes ajenos no está impedida en nuestro ordenamiento legal y su titularidad puede ser asignada a particulares. Además, como se ha advertido, resulta un contrasentido indicar que se está ante un caso de nulidad por objeto del acto jurídico fundamentándose en que no intervino un sujeto⁷.

⁵ En los términos de Rómulo Morales Hervías. “La legitimidad es la capacidad de transferir efectos jurídicos o el poder de disposición del sujeto en relación con una determinada posición jurídica”. La falta de legitimidad en los contratos inoponibles. En: Actualidad Jurídica. Enero No. 230, p. 13.

⁶ Fernández Cruz, Gastón. La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas: la nulidad y la ineficacia sobre la venta de bienes conyugales. En: Actualidad Civil. Vol. 19. Lima, Instituto Pacífico, enero de 2016, p. 34.

⁷ Moreno Arce, César. Desvíos (no muy) doctrinales en materia de disposición de bienes sociales por uno solo de los cónyuges. El supuesto de hecho contenido en el art. 315 cód. civ. En: <https://slideface.com/desvios-no-muy-doctrinales-en-materia-de-disposicion-de-bienes-sociales-por-uno-5925345e1723dd394ee256cb.html>. El mismo autor señala: “un objeto será jurídicamente imposible cuando no sea un bien en sentido jurídico (es decir, no puede formar parte del tráfico jurídico), su titularidad no pueda ser asignada a los particulares o el objetivo perseguido constituya un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

3. El fin en el acto jurídico es la causa para su celebración. No puede confundirse ésta con los móviles del contrato ni tampoco todos los motivos (causa fin subjetiva) pueden ser tenidos como causa, sino solo “aquellos determinantes de la voluntad del sujeto que han sido manifestados expresa o implícitamente (...) y que por tanto son conocidos o han debido conocerse por las partes⁸”.
4. No sujetarse a lo dispuesto en el artículo 315 del código civil no vulnera ley que atente contra el orden público y las buenas costumbres, al extremo que, incluso, puede el supuesto afectado ratificar el acto jurídico, y ello es así porque lo que existe es un defecto en la legitimidad y no un vicio estructural.

Tercero.- No obstante lo señalado, es posible admitir que se den supuestos de nulidad, y ello ocurre cuando los que celebran el acto jurídico se ponen de acuerdo para vulnerar los derechos de un tercero.

Cuarto.- Tal supuesto sería uno de fin ilícito y no de nulidad virtual, dado que en este último supuesto, lo que se sostiene es que existen normas imperativas que prohíben que una sola de las partes disponga de los bienes de la sociedad conyugal, lo que supondría que en todos los casos el artículo 315 del código civil tenga que ser interpretado como un vicio de nulidad y no como ineficacia por falta de legitimidad del acto jurídico.

Quinto.- En el presente caso, es posible concluir que la recurrente se puso de acuerdo con su codemandado con el fin de despojar de sus bienes a la esposa de su vendedor, lo que supone la existencia de fin ilícito estando:

1. A que se ha acreditado que la recurrente laboró durante muchos años en el estudio de su transferente.
2. Que sabía que este tenía hijos.

sinsentido jurídico (como en el caso de la venta de un bien del propietario al mismo propietario o la hipoteca de un bien mueble)

⁸ Torres Vásquez, Aníbal. Instituto Pacífico, Lima, 2015. Acto Jurídico. Volumen I., p. 327.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 2167-2015
PUNO
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

3. Que tenía pleno conocimiento que el bien que se le transfería era de la sociedad conyugal precisamente por la relación de familiaridad existente entre ellos y porque así aparecía en su documento de identidad.

Sexto.- Finalmente, si bien la demandante sustentó su pedido en causal distinta a la de fin ilícito, estimo que es posible declarar fundada su pretensión por lo prescrito en el artículo 219.4 del código civil, pues se advierte con claridad del contenido de la demanda, más allá de la fundamentación jurídica, porque la *causa petendi* de esta consiste en el conocimiento que tenía la codemandada de la falsedad del estado jurídico del vendedor y que ello, asimismo, se precisó en el acápite 3 de los puntos controvertidos⁹. En esa perspectiva, es posible, en virtud de principio *iura novit curia*, sin modificar la pretensión traída a debate y respetando el contradictorio, emitir pronunciamiento de fondo, desestimando el recurso de casación.

Por tales fundamentos, Mi VOTO es porque se declare INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandada Rita Quispe Jihuaña; en consecuencia NO CASAR la sentencia de vista del cuatro de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos tres; en los seguidos por Lily Sila García Santa Cruz con Renán Augusto Arce Saravia y otra, sobre nulidad de acto jurídico.-

S.

CALDERÓN PUERTAS

Ymbs/Larf

⁹ "Determinar si la demandada (...) adquirió el bien inmueble (...) de su codemandado Renán Augusto Arce Saravia a sabiendas de que este era casado".