



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

No se destruye el principio de la buena fe registral.- si no se demuestra que el demandado adquirente a título oneroso, tuvo cómo conocer que su co-demandado vendedor fuera casado, quien por lo demás figuraba como soltero en su Documento Nacional de Identidad y como único propietario del bien en los Registros Públicos. Artículo 2014 del Código Civil.

Lima, diecisiete de enero de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----

VISTA: la causa número mil cuatrocientos cincuenta y nueve – dos mil quince; en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DE GRADO:

El recurso de casación interpuesto por el demandado Luis Alberto Vilela Infante¹, contra la sentencia de vista de fecha 30 de enero de 2015², que confirma la sentencia apelada de fecha 02 de setiembre de 2013³, que declara fundada la demanda de folios quince, sobre nulidad de acto jurídico y otro; en los seguidos por Patricia Heredia Flores.

2.- ANTECEDENTES:

2.1. En el caso *sub examine*, se tiene que Patricia Heredia Flores interpone demanda⁴ de nulidad de acto jurídico contra Miguel Ángel Huaroc Ticona y Luis Alberto Vilela Infante, solicitando como pretensión principal: la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha 15 de abril de 2005, otorgada ante el Notario Público de Lima, por su cónyuge Miguel Ángel Huaroc Ticona a favor de su co-demandado Luis Alberto Vilela Infante, respecto de la compraventa del inmueble ubicado en el Jirón Melitón Carbajal, manzana L, lote 15, Urbanización

¹ Folios 819.

² Folios 765.

³ Folios 481.

⁴ Folios 15 y siguientes.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Valdiviezo, distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima, cuyo título de dominio corre inscrito en la Partida Electrónica N° 44825732, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y como pretensión accesoria: la cancelación del asiento registral C00002 de la citada Partida.

2.2. Sustenta su pedido, señalando que se encuentra casada con Miguel Ángel Huaroc Ticona desde el 20 de agosto de 2000, habiendo adquirido el inmueble sub litis, el 25 de agosto de 2004, esto es, dentro del régimen de la sociedad conyugal; sin embargo, su cónyuge, de manera unilateral y sin su consentimiento y participación lo vendió a Luis Alberto Vilela Infante el 15 de abril de 2005, por lo que dicha transferencia es nula por falta de manifestación de la voluntad de la actora como cónyuge.

2.3. Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2010⁵, el demandado Miguel Ángel Huaroc Ticona contesta la demanda, señalando que contrajo matrimonio civil con la demandante el 20 de agosto de 2000, y vendió el inmueble debido a que en dicha oportunidad estaba separado de la actora por incompatibilidad de caracteres, por lo que refiere que debe existir un acuerdo entre él y la actora para devolver el dinero a Luis Alberto Vilela Infante por la compra del inmueble.

2.4. Por su parte, el co-demandado Luis Alberto Vilela Infante, fue declarado rebelde por resolución de fecha 01 de julio de 2011⁶.

2.5. Mediante resolución de fecha 06 de enero de 2012⁷, se fijaron como puntos controvertidos:

1) Determinar si concurren los presupuestos establecidos en la ley para declarar la nulidad del acto jurídico de la escritura pública de compraventa, de fecha 15

⁵ Folios 63.

⁶ Folios 95.

⁷ Folios 268.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de abril de 2005, otorgada ante la Notaría Juan Francisco Gutiérrez Miraval, por Miguel Ángel Huaroc Ticona a favor de Luis Alberto Vilela Infante respecto al inmueble ubicado en el jirón Melitón Carbajal, manzana L, lote 15, Urbanización Valdiviezo, distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima.

2) Determinar si concurren los presupuestos establecidos en la ley para declarar la nulidad del asiento C00002 (título de dominio) de la Partida N° 44825732 del Registro de Propiedad Inmueble.

3) Determinar el pago de costos y costas del proceso.

2.6. Mediante sentencia de fecha 02 de setiembre de 2013⁸, se declara fundada la demanda, al considerar que se encuentra acreditado en autos, que el demandado Miguel Ángel Huaroc Ticona vendió el inmueble a Luis Alberto Vilela Infante sin la participación de su cónyuge, pese a ser un bien que pertenece a la sociedad conyugal, por lo que dicha transferencia es nula por falta de manifestación de la voluntad de la demandante, y por contravenir las normas del orden público, como lo es, el artículo 315 del Código Civil que dispone la obligación de participación de ambos cónyuges; en consecuencia, declaró nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa de fecha 15 de abril de 2005, por el cual se transfirió el inmueble ubicado en el jirón Melitón Carbajal, manzana L, lote 15, Urbanización Valdiviezo, distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima, celebrado de una parte en calidad de vendedor Miguel Ángel Huaroc Ticona y en calidad de comprador Luis Alberto Vilela Infante; y asimismo, se dispone la cancelación del asiento C00002 de la Partida N° 44825732 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

2.7. Dicho pronunciamiento fue confirmado por la sentencia de vista de fecha 30

⁸ Folios 481.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de enero de 2015⁹, que reafirmando los fundamentos de la sentencia apelada, agrega que si bien el apelante Luis Alberto Vilela Infante actuó bajo el principio de buena fe registral, dado que su transferente figuraba en Registros Públicos como único propietario, ello no es aplicable al caso de autos, al no haber actuado diligentemente, pues ha tenido suficientes posibilidades para saber que el bien estaba ocupado por terceros como la actora. De otro lado, refiere que el proceso penal iniciado en contra de la demandante y su cónyuge, es independiente al proceso civil, pues en el primero se discute la responsabilidad penal y en el segundo, si existe causal de nulidad de acto jurídico.

3.- RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha 29 de mayo de 2015, de folios cuarenta del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Luis Alberto Vilela Infante, por la causal de: **Infracción normativa de los artículos 219 inciso 1¹⁰, 315¹¹ y 2014¹² del Código Civil.** Señala que si bien es cierto el inmueble sub litis forma parte de la sociedad conyugal, también lo es que ha actuado bajo el principio de la buena fe registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, toda vez que al adquirir el mismo verificó ante Registros Públicos que su transferente figuraba como único propietario, este en su documento nacional de identidad figuraba

⁹ Folios 765.

¹⁰ **Art. 219° del Código Civil.**- Causales de nulidad.

El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.

¹¹ **Art. 315° del Código Civil.**- Disposición de los bienes sociales.

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

¹² **Art. 2014° del Código Civil.**- Principio de buena fe pública registral.

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.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

como soltero, nunca manifestó su real estado civil, ni tampoco que el bien había sido adquirido durante el matrimonio.

4.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, es verificar si la resolución recurrida ha infringido las normas contenidas en el numeral tres de la presente resolución; en tal sentido, se deberá determinar si el acto jurídico de transferencia de fecha 15 de abril de 2005, sobre el inmueble en controversia, dado sin la participación de uno de los cónyuges, es válido, al pertenecer dicho bien a la sociedad conyugal.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

5.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad¹³ y Casación número 615-2008/Arequipa¹⁴; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

5.2. La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios

¹³ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

¹⁴ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

procesales.

5.3. Así, es del caso anotar, que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva están consagrados en el artículo 139 inciso 3) de la Constitución Política del Estado, y tienen estrecha vinculación con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, regulado por el inciso 5) del citado artículo, en tanto garantiza a los justiciables que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa, así como, la exigencia de una adecuada valoración de los medios probatorios.

5.4. De lo expuesto y del análisis de la causal denunciada con relación a la sentencia de vista, se aprecia que los fundamentos que la sostienen están dirigidos a establecer, si el impugnante adquirió el bien inmueble materia de controversia, bajo el principio de la buena fe pública registral, regulado por el artículo 2014 del Código Civil, el cual dispone 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”*.

5.5. Este principio ha sido tratado en el Reglamento General de los Registros Públicos¹⁵, en el cual en el artículo VIII de su Título Preliminar, señala que: *“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o*

¹⁵ Del año 2001.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

5.6. Al respecto, este Tribunal ha establecido en reiterada jurisprudencia, que la protección que ofrece al tercero adquirente bajo el principio de la buena fe pública registral, regulado por el artículo 2014 del Código Civil, exige el cumplimiento de una serie de requisitos concurrentes para que opere: *“a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”*¹⁶

5.7. En esa perspectiva, se hace necesario precisar de lo actuado, lo siguiente:

(1) En la Escritura Pública de transferencia del inmueble en litigio¹⁷, su fecha 15 de abril de 2005, en el rubro de los datos del vendedor, el Notario Juan Francisco Miraval, da fe de que el estado civil de Miguel Ángel Huaroc Ticona fue el de “soltero”.

(2) El inmueble fue inscrito a favor del señor Miguel Ángel Huaroc Ticona, con estado civil: “soltero”, conforme así se observa de la Partida Electrónica N° 44825732, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima¹⁸; y por tanto, era éste quien registralmente se encontraba facultado para efectuar la transferencia materia de nulidad.

¹⁶ Casación N° 3047-2007, Lima, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 3740-2013, Junín, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 13 de enero de 2015.

¹⁷ De folios 7 a 8.

¹⁸ De folios 6.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

(3) La venta fue a título oneroso, pues el vendedor Miguel Ángel Huaroc Ticona adquirió el inmueble, en la suma de nueve mil dólares americanos (US \$9,000.00), y el demandado Luis Alberto Vilela Infante lo hizo en la suma de nueve mil ochocientos dólares americanos (US \$9,800.00).

(4) Asimismo, queda acreditado, que el pago por el bien objeto de *litis*, sí lo realizó efectivamente el demandado recurrente, como así lo refiere el co-demandado Miguel Ángel Huaroc Ticona, en su contestación de la demanda¹⁹, en el que incluso en un tácito allanamiento a la demanda, señaló que debía existir “un acuerdo entre él y la actora para devolverle el dinero a Luis Alberto Vilela Infante, por la compra del inmueble”; lo que además llama la atención, pues podría constituir un indicio de que el citado co-demandado esté en connivencia con la demandante.

5.8. Asimismo, no obstante lo antes señalado, si bien, la recurrida refiere en su considerando 2.11, segundo párrafo, que no habría buena fe del casante, por cuanto dicha figura jurídica implicaba que el comprador demandado se acercara al inmueble a fin de verificar que se encontraba en posesión del vendedor y no de terceros o que se encuentre desocupado; sin embargo, para celebrar una compraventa dicha exigencia no es necesaria, por cuanto lo relevante son los datos que aparecen consignados en los Registros Públicos y del Documento Nacional de Identidad del vendedor. Máxime si se tiene en cuenta, que la demandante no vivía en el referido inmueble, en la fecha en que se realizó el citado acto jurídico, por cuanto se advierte de su declaración testimonial de folios quinientos setenta y uno, que tomó conocimiento de la compraventa de la cual solicita su nulidad, cuando llegaron unos papeles a su domicilio ubicado en Los Tulipanes N° 240, Urbanización Valdiviezo, dicho que se corrobora con la constancia policial²⁰, que adjunta a su demanda, en la cual refiere la actora que

¹⁹ Ver folios 63.

²⁰ Ver folios 09



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

su domicilio es el ubicado en: “*Pasaje Los Tulipanes N° 240, Valdiviezo, Ate*”. Por lo que, el fundamento esgrimido por el *Ad-quem* resulta erróneo.

5.9. Aunado a ello, se tiene que, a la fecha en que la actora interpuso la presente demanda, el impugnante siguió un proceso penal N° 1 9969-2010, contra Patricia Heredia Flores y Miguel Ángel Huaroc Ticona, por el delito contra el patrimonio, en la modalidad de estafa, por el engaño sufrido por la transferencia cuya nulidad se deduce en la presente causa, que mereció sentencia con fecha 30 de julio de 2015, y en la cual se encontró responsabilidad penal a los citados procesados, imponiéndoseles una pena privativa de la libertad de cuatro años suspendida por el término de tres años.

5.10. Por lo que queda claro, que los requisitos concurrentes para que opere el principio de la buena fe pública registral, regulado por el artículo 2014 del Código Civil, se presentan en este caso, por cuanto el impugnante adquirió el inmueble *sub litis*, a título oneroso, inscribió su propiedad en los Registros Públicos, y el otorgante ahora co-demandado Miguel Ángel Huaroc Ticona era el que registralmente se encontraba con capacidad para efectuar dicha transferencia a favor del recurrente, lo que hace presumir que este último para adquirir el bien obró de buena fe, pues si bien se trataba de un inmueble adquirido durante la vigencia del matrimonio del citado co-demandado y la demandante, el adquirente no tenía cómo saber que se trataba de un bien social, menos aún si el vendedor aparecía en los Registros Públicos, como “soltero”, por tanto, la información allí consignada no posibilitaba conocer que existían divergencias con la realidad extra-registral. En tal sentido, el acto jurídico de fecha 15 de abril de 2005, suscrito entre Miguel Ángel Huaroc Ticona y Luis Alberto Vilela Infante resulta ser válido y eficaz, por lo que debe ampararse la casación interpuesta por el recurrente, y desestimarse la demanda.



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

**CASACIÓN N° 1459 – 2015
LIMA SUR
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

6.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y estando a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

6.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado Luis Alberto Vilela Infante; a folios ochocientos diecinueve; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha 30 de enero de 2015, de folios setecientos sesenta y cinco, declararon **NULA** la citada sentencia en todos sus extremos; y **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada emitida por la primera instancia, de fecha 02 de setiembre de 2013, que declara fundada la demanda; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon infundada en todos sus extremos.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Patricia Heredia Flores, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Tello Gilardi.-**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Cgh./Lrr.