



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

La no participación de uno de los cónyuges en un acto de disposición de un bien de la sociedad conyugal, de conformidad con lo previsto por el artículo 315 del Código Civil acarrea la nulidad del mismo, por infringir el orden público, debiendo efectuarse la concordancia respectiva con la norma del artículo 219 inciso 8 de dicho cuerpo normativo. Ello en atención que, por mandato del artículo 4 de nuestra Constitución Política, el Estado protege a la familia, lo que conlleva la protección del patrimonio de la sociedad conyugal, la cual constituye norma de orden público.

Lima, cinco de mayo de dos mil veintidós.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, con el expediente acompañado; vista la causa número 2731-2019, en audiencia pública virtual de la fecha, y producida la votación con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la presente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Regina Manrique de Demarini**, obrante en folios doscientos novena y nueve, contra la sentencia de vista de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho obrante a folios doscientos ochenta y cinco, que **revoca** la sentencia apelada de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciocho obrante a folios doscientos veintisiete, que declara **fundada** la demanda; **reformándola**, la declara **improcedente**; en los seguidos por Regina Manrique de Demarini contra Gloria Renee Penedo Onari de Bernaola y otros, sobre nulidad de acto jurídico.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de folios ochenta y cinco del presente cuadernillo, de fecha veinticuatro de enero de dos mil



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

veinte, ha declarado procedente dicho recurso de casación por las siguientes causales: **infracción normativa del artículo 139, incisos 2), 3) y 5), de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo 4 del Código Civil; e inaplicación del artículo 315 del Código Civil**, sosteniendo la recurrente: **A) la impugnada contraviene el principio de congruencia, ya que el juez no tiene potestad para sentenciar sobre puntos no demandados, ni pedidos, ni probados. Sin embargo, el Colegiado ha declarado improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico, de manera *extra petita* a favor de la demandada, toda vez que en la etapa postulatoria o absolución de la acción incoada, aparte de los escasos argumentos, no ha probado absolutamente con elementos probatorios idóneos para conducir a la certeza a los señores jueces que concluyeron esta causa con un pronunciamiento erróneo, lo que será materia de análisis, evaluación y pronunciamiento acorde con los actuados y a Ley. Asimismo, la absolución de la demanda no amerita para que sea declarada improcedente la pretensión de la accionante, por carencia de los elementos probatorios al contradecir la demanda, por lo que, el *a quo* ha señalado como único punto controvertido “determinar si corresponde declarar nulo el acto jurídico contenido en el documento denominado contrato complementario de compra venta de fecha 29 de octubre de 2008”;** luego de la secuela procesal en primera instancia se ha declarado fundada la demanda, lo que debía haber sido confirmada por la instancia de mérito. Cabe remarcar que el pronunciamiento final de la sentencia de vista denota una facultad *ultra petita*, debido en que en ningún extremo del contrato preparatorio originario, los intervinientes han acordado en una de las cláusulas del contrato que “*las partes señalan que el precio de los inmuebles detallados en la cláusula primera será fijado*



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*con posterioridad, dando en calidad de inicial la suma de \$ 9,000.00”, de allí tenemos que en ningún extremo de este contrato preparatorio se ha expresado con claridad para que se redacte un contrato complementario solo por uno de los cónyuges de los vendedores, por lo que, el recurrente alega debió confirmarse la sentencia. B) La referida sentencia de vista, contiene la infracción normativa y el apartamiento del precedente judicial, al haberse omitido acatar y aplicar correctamente, **el texto expreso del artículo 315 del Código Civil.** Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 1415 del Código Civil, un contrato de compraventa requiere plenamente determinado el monto sobre el cual recae el valor del bien y el denominado contrato preparatorio de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, no contiene uno de los elementos del contrato definitivo de compraventa, para que esta pueda ser considerada como tal, como lo que es el establecer el monto a pagar por la adquisición del bien inmueble; máxime, cuando en dicho documento dice entre otros “el precio de los inmuebles detallados en la cláusula primera serán fijados con posterioridad”. En el referido contrato preparatorio en efecto está acreditada la intervención de los vendedores y compradores, empero, el llamado contrato complementario de compraventa, si bien es cierto que expresa el monto por el valor del total del bien materia de disposición, solo fue autorizado por el cónyuge de la demandante. Por lo que, la errónea consignación de los artículos 219, 261, 292, 1426, 1415, 1416 y 1362 del Código Civil, en el segundo párrafo del acápite 5.2, de considerando, es totalmente errado y contrario al artículo 1363 de Código Civil; en consecuencia, al no haber participado en el acto jurídico del contrato de compraventa complementario la demandante es nulo de pleno derecho, por*



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cuanto el Colegiado no debía interpretar, erróneamente haciendo extensivo los alcances de un contrato preparatorio originario para favorecer a la parte demandada, muy por el contrario, debía haber aplicado lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil, que versa sobre disposición de bienes sociales.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que en folios ocho Regina Manrique de Demarini interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra Gloria Renee Penedo Onari y otros solicitando que se declare la nulidad del acto jurídico y del documento privado que contiene el denominado contrato complementario de compraventa de fecha veintinueve de octubre del dos mil nueve, por falta de manifestación de voluntad del agente y por no revestir la forma prescrita de acuerdo a ley y cuando lo declare nulo. Como fundamentos de su demanda sostiene que ella y su esposo (el demandado Julio César Demarini Caro) faccionaron el documento privado de contrato preparatorio de compraventa de predio urbano ubicado en el Jirón Tarma N°438, 444 y 448 a favor de Gloria Renee Penedo Onari con fecha veintitrés de octubre del dos mil siete, documento en el que no se ha precisado el valor del inmueble dejándose únicamente un monto en adelanto. Valiéndose del contrato preparatorio se realizó el contrato complementario de compraventa, con fecha veintinueve de octubre del dos mil ocho, entre Julio César Demarini Caro y Gloria Renee Penedo Onari, quienes fijaron el valor del bien en diecisiete mil dólares americanos (\$ 17,000.00), consignando el predio ubicado en el jirón Tarma N° 438 y 444 obviando el contrato preparatorio que



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

consigna también el N° 448 sin precisar cuál de los inmuebles se cancela. Asimismo, se debe tener en cuenta que los contratos preparatorios son nulos si no se celebran de la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad. De igual forma la demandada Gloria Renee Penedo Onari ha instaurado un proceso sobre otorgamiento de escritura pública de traslación de dominio, dirigiéndola contra Julio César Demarini Caro y la recurrente utilizando un documento ineficaz, ilegal y caduco, conforme a los artículos 1416 y 1417 del Código Civil, pues el plazo es de un año. En el documento complementario falta su manifestación de voluntad, así como la disposición de dichos bienes fue de forma unilateral por su esposo, en contravención al artículo 315 del Código Civil, por lo que dicho documento, es ineficaz, ilegal y caduco.

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de folios doscientos veintisiete, de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciocho, declara fundada la demanda; en consecuencia: declara la nulidad del acto jurídico contenido en el contrato complementario de compraventa suscrito entre Julio César Demarini Caro y Gloria Renee Penedo Onari, sobre la compra venta del 50% del área correspondiente al predio ubicado en el Jirón Tarma N° 438-444 de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, departamento de Junín. Como fundamentos de su decisión expone: en autos está acreditado conforme el contrato preparatorio de compraventa de predio urbano obrante a folios cuatro y reverso, que Julio César Demarini Caro está casado con Regina Manrique de Demarini, dicho documento tiene fecha veintitrés de octubre del dos mil siete; sumado a ello, conforme



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

obra a folios ochenta y ocho, se observa la inscripción de sucesión intestada con la declaratoria de herederos de Julio César Demarini Caro en la que aparece Regina Manrique Salinas como cónyuge supérstite, documentos que determinan el vínculo matrimonial y la titularidad del bien que ha sido materia de compraventa. El predio antes referido, constituye un bien social, a tenor de lo dispuesto en el artículo 310° del Código Civil. Siendo así, para considerar plenamente que nos encontramos frente a un contrato de compraventa, una de las partes debe estar obligada a transferir el bien al otro y este último tiene la obligación de pagar su precio en dinero. Asimismo, observamos lo dispuesto en el artículo 1415° del Código Civil. En esa línea argumentativa, para configurarse un contrato de compraventa se requiere que se encuentre plenamente determinado el monto sobre el cual recae el valor del bien y en tal sentido esto no se advierte que el denominado contrato preparatorio de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, verificándose que éste no contiene uno de los elementos esenciales del contrato definitivo de compraventa para que pueda ser considerado como tal, como lo es el establecer el monto a pagar por la adquisición del bien. Cabe precisar además que en la cláusula tercera del referido acto negocial se establece que el precio de los inmuebles detallados en la cláusula primera será fijado con posterioridad. Teniendo en consideración que el contrato preparatorio de compraventa de predio urbano de folios cuatro y reverso no contiene los elementos necesarios para ser considerado como tal, el contrato complementario de compraventa de folios cinco constituye un acto jurídico independiente del primero, por lo que aun cuando tenga la nomenclatura de contrato complementario, este no tiene la condición de tal, más aún, debemos referir que conforme el artículo 1416 del



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Código Civil, en caso de no establecerse plazo para ejecutar el compromiso de contratar (como ocurre en autos) el plazo es de un año, y conforme observamos el contrato preparatorio data del veintitrés de octubre del dos mil siete, y el contrato complementario data del veintinueve de octubre del dos mil ocho, plazo que habría excedido el año. Al respecto conforme se observa en autos el contrato complementario de compraventa fue suscrito por Julio César Demarini Caro y Gloria Renee Penedo Onari, sobre el predio ubicado en el Jirón Tarma N° 438-444; en lo que respecta a dicho bien, ha quedado establecido que es de propiedad de Julio César Demarini Caro así como de Regina Manrique conforme obra del contrato preparatorio de compraventa de predio urbano donde se detalla que estos son casados y domicilian en dicho bien. Bajo esta idea, se observa que para la suscripción de dicho acto jurídico no ha mediado la manifestación de Regina Manrique de Demarini, no habiendo otorgado su conformidad para la venta ni habiendo establecido el monto de venta, lo cual denota claramente la falta de manifestación de uno de los cónyuges, pues dicho bien constituía un bien social. Teniendo en cuenta ello, debemos decir que en el presente caso no estamos frente a un bien que cuenta con la buena fe registral, pues en ninguna parte del expediente se observa el asiento registral en el que se encuentra inscrito y a nombre de quien, menos aún que este haya sido tenido en consideración para la suscripción del contrato; sin embargo, esto no es óbice para analizar la buena fe de los contratantes en la suscripción del contrato, pues previo a dicho acto, el adquirente había suscrito otra documental sobre contrato preparatorio de compraventa, en el que se detalla la titularidad del bien y el estado civil del enajenante, en ese sentido para constituir un nuevo acto jurídico era imprescindible la



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

conurrencia de ambos cónyuges, situación que no fue advertida por ninguno de los contratantes y lo que denota la mala fe en la actuación de los contratantes, tanto del adquirente como el enajenante. En cualquier caso, si la adquisición hubiera estado acompañada de buena fe y con la nulidad se perjudica los intereses del comprador, justamente para evitar casos de inequidad en contra de los compradores perjudicados que pierden el bien por la acción de la cónyuge no interviniente, el ordenamiento jurídico prevé también las correspondientes indemnizaciones contra el transferente que perjudica al otro, sin embargo en el presente caso se observa que el adquirente tenía pleno conocimiento que el bien no pertenecía únicamente al enajenante sino también a su cónyuge razón que desdice un actuar bajo los criterios de la buena fe. Estando a la nulidad del acto jurídico que ha de decretarse, corresponde también ordenar la restitución del inmueble, pues la demandante como miembro integrante de la sociedad conyugal, ostenta el legítimo interés y detenta atributos de aprovechamiento del bien materia de *litis*, sin embargo, en el caso la parte demandante no ha precisado que el bien se encuentre en posesión de la parte demandada ni esta última hace referencia a ostentar la misma, por lo que carece de sustento emitir pronunciamiento respecto a dicho aspecto.

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de vista de folios doscientos ochenta y cinco, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, la revoca y, reformándola, la declara improcedente. Como sustento de su decisión manifiesta lo siguiente: respecto al contrato denominado contrato preparatorio, si bien no es materia de pretensión, su



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

declaratoria de nulidad o ineficacia resulta materia de análisis, toda vez que los fundamentos de la demanda parten de calificarlo como un contrato preparatorio. Ahora bien, referente al análisis de dicho contrato y si este es uno definitivo de compraventa o uno preparatorio, corresponde tener presente lo previsto en el artículo 168° del Código Civil, que establece *“El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”*. En consecuencia, del contenido del contrato denominado preparatorio suscrito el veintitrés de octubre de dos mil siete por los cónyuges Julio César Demarini Caro y Regina Manrique de Demarini como vendedores y Gloria Renee Penedo Onari como compradora y que obra a folios cuatro, se aprecia que no se trata del compromiso de contratar sino de un contrato de compraventa con reserva de estipulación del precio, tal y como se denota de la cláusula primera que señala textualmente: *“el objeto del presente documento de compra venta del Sub Lote N° 02, ubicado en el Jr. Tarma de la ciudad de La Merced, del distrito y provincia de ChanchamayoY el 50% del Sub Lote N° 3, ubicado en el Jr. Tarma de la ciudad de La Merced, del distrito y provincia de Chanchamayo”*, pues si bien no se estableció el precio, ello se debió a que ambas partes acordaron fijarlo con posterioridad, lo cual, es permisible conforme al artículo 1360° del Código Civil. Lo mismo se puede colegir, teniendo en consideración lo previsto en los artículos 1543° y 1544° en concordancia con los artículos 1407° y 1408° del Código Civil, ya que lo prohibido es, que el precio se fije unilateralmente, pero es permitido incluso que sea fijado por un tercero. De lo anteriormente indicado, así como del propio contenido del denominado contrato preparatorio, que en realidad constituye un contrato definitivo de compraventa con reserva de estipulación del



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

precio, se advierte que las partes se obligan a una prestación de hacer, consistente en fijar el precio a futuro, tal y como consta de la cláusula tercera del referido contrato, donde se señala: *“Las partes señalan que el precio será fijado con posterioridad, dando en calidad de inicial la suma de \$.9,000.00 (NUEVE MIL DÓLARES AMERICANOS) cantidad que los vendedores declaran recibir en la fecha en efectivo en su totalidad a su entera y completa satisfacción.”* Por lo que, el denominado contrato complementario suscrito el veintinueve de octubre de dos mil ocho, no puede considerarse como un contrato sustentado en un contrato preparatorio caduco. Entonces, corresponde analizar ahora el denominado contrato complementario, suscrito el veintinueve de octubre de dos mil ocho por uno sólo de los cónyuges Julio César Demarini (uno de los vendedores) y Gloria Renee Penedo Onari (compradora); en este orden de ideas, se tiene que contrato complementario del veintinueve de octubre de dos mil ocho, en su primera cláusula, sólo hace referencia a la compraventa del veintitrés de octubre de dos mil siete, en cuanto a un solo objeto de transferencia, el 50% del área correspondiente al Jr. Tarma N° 438-444 de la ciudad de la Merced. Mientras que en la segunda cláusula, indica textualmente que: *“El propietario declara que en la fecha es cancelado en efectivo la suma de: \$ 17,000.00 (Diecisiete mil y 00/100 Dólares Americanos) del precio total inicialmente acordado por la venta del terreno antes indicado.”* Sin embargo, cabe precisar, que no existe fijación expresa del precio de venta de los inmuebles. De lo que se debe interpretar conforme a las reglas previstas en los artículos 168° al 170° del Código Civil, que, mediante dicho contrato complementario del veintinueve de octubre de dos mil ocho, las partes no han cumplido con las obligaciones



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

contempladas en el contrato denominado preparatorio del veintitrés de octubre de dos mil siete, pues no se fija precio alguno, menos aún porque conforme a la cláusula octava del referido contrato denominado preparatorio, se estableció como modo para cumplir dicha obligación que la parte vendedora suscribiría la respectiva escritura pública a favor de la compradora a la regularización del saldo indicado, lo que implica la necesaria fijación del precio. Ahora bien, en cuanto a lo alegado en la demanda, según lo cual la demandante señala que no participó en la suscripción del contrato complementario de compraventa y que conforme a lo establecido en el artículo 315° del Código Civil, aquello sería causal de nulidad del acto jurídico, se debe precisar que conforme a lo analizado hasta esta parte y del propio contrato complementario, no se puede establecer que se trate de un acto de disposición, pues no existe manifestación de voluntad; en tal sentido, ya que como se indicó antes, la manifestación de disponer de ambos cónyuges quedó plasmada en el contrato inicial denominado contrato preparatorio que en realidad ha sido un contrato definitivo de compraventa con reserva de estipulación de precio. Asimismo, tampoco podría considerarse, la aplicación del artículo 315° del Código Civil, ya que de autos no está acreditado que los cónyuges vendedores hayan adquirido la propiedad dentro del matrimonio o no, pues en el expediente no obra información registral u otra que permita así establecerlo. Por lo tanto, la causal de la demanda referida a la falta de manifestación de voluntad no puede ser amparada. De otra parte la causal de que el acto jurídico no reviste la forma prescrita sancionada por ley, tampoco es amparable, pues no existe norma expresa que sancione con nulidad la falta de participación de la cónyuge mujer para el caso de autos (*para realizar un acto jurídico*



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

mediante el cual se fije el precio de una compraventa suscrita en un contrato anterior), pues como se advierte de todo lo expuesto y de la normativa civil, no existe ley que prescriba seguir una formalidad solemne para los actos de transferencia de propiedad, tampoco para el caso especial en que las partes intentan dar cumplimiento a una obligación de fijar el precio de un bien inmueble materia de transferencia consentida en un contrato anterior. En consecuencia, teniendo presente lo previsto en los artículos 1361° y 1148° del Código Civil y atendiendo a las consideraciones anteriores, lo que se tiene es una obligación de fijar el precio contenida en el contrato definitivo con reserva de estipulación de precio del veintitrés de octubre de dos mil siete, que no ha sido cumplida en la forma establecida por las partes, ya que si fueron tres los participantes del contrato en el que se generó dicha obligación, también han debido participar los mismos intervinientes para el cumplimiento de dicha obligación de hacer. Sin embargo, dicha situación, no puede ser solucionada mediante la declaratoria de nulidad pretendida con la demanda, sobre las causales invocadas en aquella, pues en todo caso debió postularse la demanda considerando que el acto jurídico adolece de defectos en su funcionalidad respecto de la persona que no participó en la fijación del precio pese a que participó en el contrato que generó dicha obligación, o como inejecución o la ejecución defectuosa de una obligación de hacer.

CUARTO.- Conforme se ha anotado con anterioridad, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en primer lugar, la causal de carácter procesal, debido a los efectos que podría acarrear su



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

estimación, pues es este supuesto debería producirse el reenvío de los autos a la Sala Superior, siendo innecesario, en tal caso, el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.

QUINTO.- En tal orden de ideas, analizaremos, en primer lugar, la denuncia casatoria contenida en el apartado **A)** anteriormente descrita, esto es, si existe la alegada infracción normativa del artículo 139 incisos 2, 3 y 5 de la Constitución Política. Al respecto, en la sentencia de Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N°00579-2013-PA/TC, apartado 5.3.2, del veinticuatro de octubre de dos mil catorce, se ha establecido que: *“El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional”*. En el caso concreto, dichos derechos, particularmente en cuanto se refiere a la parte ahora recurrente, se han cautelado debidamente; así tenemos, la pretensión demandada se ha encauzado en la vía procedimental establecida por ley, substanciada ante el juez competente, no se ha limitado su derecho de defensa, ha aportado las pruebas en abono de sus alegaciones, las mismas que han sido valoradas de acuerdo a los principios establecidos en nuestra normativa procesal, se ha hecho efectivo el principio de la doble



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

instancia (la parte impugnante ha interpuesto recurso de apelación y, ahora casación), dichas resoluciones han sido emitidas consignando los fundamentos fácticos y jurídicos respectivos, de manera coherente y ordenada, todo ello en el marco de un estricto respeto el principio de independencia jurisdiccional. Razones por las cuales, no se advierte vulneración alguna de las normas invocadas en este extremo del recurso de casación. Dejamos constancia que hasta aquí solo hemos analizado las denuncias de naturaleza procesal, en el entendido que la no verificación de las mismas no necesariamente implica que no exista vulneración de normas de carácter material, como se verá más adelante.

SEXTO.- Respecto a la denuncia de carácter material del recurso de casación bajo examen, esto es, infracción normativa del artículo 315 del Código Civil, previamente a su absolución, debemos hacer un recuento de lo que, en esencia, ha determinado a las instancias de mérito a emitir sus respectivos fallos: **1)** el juez de la causa ha estimado que el contrato complementario de compraventa, de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve, fue suscrito por Julio César Demarini Caro y Gloria Renee Penedo Onari, sobre el predio ubicado en el Jirón Tarma N° 438-444, el cual ha quedado establecido que es de propiedad de Julio César Demarini Caro así como de Regina Manrique (sociedad conyugal); por cuanto, de la inscripción de sucesión intestada de Julio César Demarini Caro, siendo Regina Manrique Salinas como cónyuge supérstite, documentos que determinan el vínculo matrimonial y la titularidad del bien que ha sido materia de compraventa. Sin embargo, en la suscripción de dicho acto jurídico no existe la manifestación de voluntad de la esposa (Regina Manrique de Demarini), lo cual



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

denota claramente la falta de manifestación de uno de los cónyuges, pues dicho bien constituía un bien social. Por tanto, el acto jurídico en mención es nulo. **2)** Por su parte, el Colegiado Superior ha establecido que del propio contrato complementario (de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve) no se puede establecer que se trate de un acto de disposición, pues no existe manifestación de voluntad; tampoco podría considerarse, la aplicación del artículo 315° del Código Civil, ya que de autos no está acreditado que los cónyuges vendedores, hayan adquirido la propiedad dentro del matrimonio; asimismo, que no existe norma expresa que sancione con nulidad la falta de participación de la cónyuge mujer para el caso de autos.

SÉTIMO.- Respecto al contenido de la norma el artículo 315 del Código Civil, la doctrina adopta variada posición; así tenemos que para el jurista nacional Plácido Vilcachagua *“la voluntad concorde de los cónyuges se requiere como elemento constitutivo necesario para la validez del acto. Siendo así, el acto practicado sin intervención de uno de ellos y, aún, sin la autorización supletoria judicial, es nulo por falta de manifestación de la voluntad: ésta se configura con la intervención de ambos cónyuges (artículo 219, inciso 1, del Código Civil). Claro está que la nulidad no podrá ser alegada contra terceros que actuando de buena fe y a título oneroso adquieran algún derecho de un cónyuge que en el Registro Público aparece con facultades para otorgarlo (artículo 2014 del Código Civil)”*¹.

OCTAVO.- Este Supremo Colegiado estima que la no participación de uno de los cónyuges en un acto de disposición de un bien de la

¹ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Álex. Código Civil Comentado. Tomo III. Gaceta Jurídica S.A. 1ra edición, Lima, 2003. Páginas 253-254



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

sociedad conyugal, de conformidad con lo previsto por el artículo 315 del Código Civil acarrea la nulidad del mismo, por infringir el orden público, debiendo efectuarse la concordancia respectiva con la norma del artículo 219 inciso 8 de dicho cuerpo normativo. Ello en atención que, por mandato del artículo 4 de nuestra Constitución Política, el Estado protege a la familia, lo que conlleva la protección del patrimonio de la sociedad conyugal, la cual constituye norma de orden público. En relación al orden público Manuel de la Puente y Susana Zusman² han dejado expuesto que es más fácil sentir que definir el orden público, pero que se tiene conciencia de que está ligado a un conjunto de normas que, por afectar los principios fundamentales de la sociedad, no pueden ser apartadas por las convenciones y constituyen una barrera infranqueable a la voluntad individual. En el mismo sentido, Francesco Messineo³ sostiene que el orden público es el conjunto de *“principios fundamentales y de interés general (aunque no se trate de norma concretas) sobre los que se apoya el ordenamiento jurídico de un determinado Estado, en su aspecto de derecho coactivo, o sea, a observarse inderogablemente por todos, porque consta de normas imperativas o prohibitivas (perfectas)”*. Criterios que este Colegiado Supremo comparte. Asimismo, estimamos que deben dejarse a salvo los derechos de terceros adquiridos conforme a los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.

NOVENO.- En el caso concreto, en la sentencia de vista ahora impugnada, se ha incurrido en infracción normativa del artículo 315

² Citados por Fernando Vidal Ramírez. El acto jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989. Pág. 55.

³ Citado por Espinoza Espinoza, Juan. En Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica S.A. Segunda edición, Lima 2007, Tomo I, página 45.



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

de Código Civil, ya que la Sala Superior ha omitido aplicar esta norma, según la interpretación establecida en la presente resolución, lo que le ha llevado a emitir un fallo revocatorio de la decisión de primera instancia, que declaró fundada la demanda y por tanto nulo el acto jurídico denominado contrato complementario de compraventa de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve.

DÉCIMO.- En tal orden de ideas, estimamos correcta la conclusión a que arribó el juez de la causa, en cuanto determinó que al estar acreditado que el bien inmueble objeto del acto jurídico denominado contrato complementario de compraventa, de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve, es un bien de la sociedad conyugal conformada por Julio César Demarini Caro y Regina Manrique de Demarini y al no haber intervenido en dicho acto jurídico ésta última (cónyuge demandante), deviene nulo. También creemos que es correcta la apreciación del juez de la causa, en cuanto al análisis que hace sobre la buena fe de quien aparece como compradora en el “Contrato Complementario de Compraventa” de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, cuya nulidad se solicita, es decir, Gloria Renee Penedo Onari, concluyendo que se denota la mala fe, por lo siguiente: **i)** no estamos frente a un bien que cuenta con la buena fe registral, pues en ninguna parte del expediente se observa el asiento registral en el que se encuentra inscrito el inmueble y a nombre de quién, menos aún que éste haya sido tenido en consideración para la suscripción del contrato; **ii)** dicha compradora había suscrito otra documental sobre contrato preparatorio de compraventa (de fecha veintitrés de octubre de dos mil siete), en el que se detalla la titularidad del bien y el estado civil del enajenante, por lo que para



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

constituir un nuevo acto jurídico era imprescindible la concurrencia de ambos cónyuges.

DÉCIMO PRIMERO.- Por lo que, al haberse verificado la infracción de una norma de carácter material, estos es, del artículo 315 del Código Civil, corresponde emitir una fallo en sede instancia, confirmado la apelada, al amparo de lo previsto en el artículo 396, primer párrafo, del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Regina Manrique de Demarini, obrante en folios doscientos noventa y nueve, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, obrante en folios doscientos ochenta y cinco.

- B. ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA, CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia, de folios doscientos veintisiete, de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciocho que declaró **fundada** la demanda; en consecuencia: **nulo del acto jurídico** contenido en el contrato complementario de compraventa suscrito entre Julio César Demarini Caro y Gloria Renee Penedo Onari, sobre la compraventa del 50% del área correspondiente al predio ubicado en el Jirón Tarma N° 438-444 de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, departamento de Junín.



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

**CASACIÓN N° 2731-2019
SELVA CENTRAL
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

C. DISPUSIERON que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Regina Manrique de Demarini contra Gloria Renee Penedo Onari y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Calderón Puertas integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente el juez supremo **Ruidías Farfán**.

SS.

**SALAZAR LIZÁRRAGA
CUNYA CELI
ECHEVARRÍA GAVIRIA
BUSTAMANTE ZEGARRA
RUIDÍAS FARFÁN**

FAC/sg