



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

**SUMILLA:** El principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, prescribe que el contenido de las inscripciones registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Este principio registral es también conocido como de “credibilidad general del asiento”, conforme al cual este produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido.

Lima, once de abril de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatrocientos veintiséis - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por la demandante **Clara Valencia Rivera**, contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince (página doscientos noventa y cuatro), que confirma la sentencia de primera instancia, que declara infundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece (página cuarenta), Clara Valencia Rivera interpone demanda a efectos que se



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

declare la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha nueve de abril de dos mil doce, celebrado por César Alexander Sandoval Ortiz a favor de Roxanna del Pilar Hidalgo Montero, respecto del departamento 2, ubicado en la Mz X, Lote 21, Urbanización Miraflores, Distrito de Castilla, Provincia y Departamento de Piura. Solicita, además, se disponga la cancelación del asiento registral C00004 de la partida Electrónica N° 11077024 del Registro de Predios de Piura, en la que se anotó la compraventa materia de nulidad.

La demanda, se sustenta en las causales de fin ilícito y falta de manifestación de voluntad del agente; la accionante señala que mantuvo relación convivencial con el codemandado César Alexander Sandoval Ortiz desde el 13 de diciembre del 2000 hasta el 20 de noviembre del 2010, lo cual se sustenta en la resolución judicial N° 08, de fecha 19 de Junio de 2012. Añade que con el codemandado procreó una hija de nombre Ashly Gianella Sandoval Valencia, de 10 años de edad, habiendo fijado su hogar convivencial en el inmueble ubicado en la Av. Luís Montero 339-02 Mz. X, Lote 21, Dpto. 02, distrito de Castilla, provincia y Departamento de Piura. Refiere que dicho inmueble fue adquirido por el codemandado mediante Escritura Pública de fecha 27 de mayo de 2010, lo que consta en el asiento C00003 de la Partida Electrónica N° 11077024 del Registro de Predios de Piura, de sus anteriores propietarias, las hermanas Daniela Sofía y María Fernanda Pasapera Garvich, dentro del período de convivencia. Posteriormente, el codemandado de manera secreta transfiere la propiedad a la señora Roxanna del Pilar Hidalgo Montero, quien nunca se ha acercado al inmueble para preguntar por su estado de conservación ni por las personas que lo habitan.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

La demandante manifiesta que tomó conocimiento de la venta cuando fue notificada con una demanda de desalojo iniciada por la referida compradora, la que se tramita en el Juzgado Mixto de Castilla con el número de expediente 0022-2013-0-2011-JM-CI-01. Sostiene que para la venta del inmueble no se ha pedido su autorización, es decir, no firmó la minuta de compraventa, pese a que debió intervenir directamente conforme a lo dispuesto en el artículo 315 del código civil vigente.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito obrante a fojas ciento dos, **César Alexander Sandoval Ortíz** contesta la demanda, señalando que con fecha 21 de abril de 2010 suscribió la minuta de compraventa del inmueble en litigio, la misma que fue elevada a Escritura Pública el 27 de mayo de 2010. Sostiene que la venta se efectuó con intervención del Banco de Crédito, por la suma de \$ 55,000.- dólares americanos y que él canceló la deuda hipotecaria. Agrega que el bien era propio y que se vio obligado a transferir el inmueble por haberse quedado sin trabajo por culpa de la demandante. Finaliza indicando que la sentencia de unión de hecho fue notificada el 27 de junio del 2012, no habiendo quedado aun consentida, y la venta se realizó con fecha anterior.

Mediante escrito obrante a fojas 122, Roxanna del Pilar Hidalgo Montero contesta la demanda señalando que compró bajo la fe del Registro Público, siendo que en el asiento C00003 se desprende que el dueño del bien era soltero y que lo mismo ocurría en el asiento D00006 donde se hallaba inscrita la hipoteca a favor del Banco de Crédito.

## **3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

Se fijaron como puntos controvertidos, los siguientes:

- Determinar si el acto jurídico de compraventa del inmueble materia de litigio adolece de causales de nulidad y si la demandante tenía derecho a participar en el acto de compraventa.
- Determinar si el bien materia de litigio fue adquirido durante la vigencia de la unión de hecho entre la demandante y demandado César Alexander Sandoval Ortiz.

#### **4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha 07 de enero del 2015 (página ciento noventa) declaró infundada la demanda, bajo el fundamento que el caso versa sobre disposición de bien convivencial sin autorización, que no es supuesto de nulidad porque en nada se afecta la estructura del acto jurídico, sino de ineficacia.

#### **5. APELACIÓN**

A fojas 200, la demandante interpone recurso de apelación indicando que no se ha tenido en cuenta los 10 años de convivencia entre la demandante y el demandado, que van desde el 13 de diciembre del 2000 hasta el 20 de noviembre del 2010, habiéndose adquirido el inmueble el 27 de mayo del 2010, durante la unión de hecho, originándose un régimen de sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales de conformidad con el artículo 326 del código civil. Añade que se ha transferido la propiedad con temeridad y mala fe, habiéndose realizado la transferencia sin su participación. Asimismo, alega que la sentencia menciona que el acto jurídico es ineficaz e inoponible respecto de la recurrente, cuando sucede todo lo contrario y prueba de ello es que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

la codemandada le ha iniciado un proceso de desalojo para desalojarla del bien de la sociedad de gananciales.

**6. SENTENCIA DE VISTA**

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha 16 de noviembre del 2015 (página 294), confirma la sentencia al concluir que el sustento de la demanda es que se alega que tratándose de un bien convivencial no ha participado en el contrato de transferencia la demandante, sin tener en cuenta que en los Registros Públicos aparecía como único propietario del inmueble el codemandado, no existiendo acto de publicidad registral alguno que indicara lo contrario, por lo que no se demuestra que la demandada haya actuado de mala fe, estando su conducta regulada en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2014 del código civil.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha 23 de diciembre de 2015 ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, por infracción normativa del artículo 5 de la Constitución Política del Estado y el 326 del código civil, al haber sido expuesta la referida infracción con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero:** Conforme lo expuesto en el recurso de casación, se habría vulnerado el artículo 5 de la Constitución del Estado y el 326 del código civil porque la unión convivencial se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales, no habiéndose analizado que el codemandado, César



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

Sandoval Ortiz, ha actuado de mala fe, pues sabiendo que se le había instaurado un proceso de declaración de unión de hecho y que estaba a punto de sentenciarse, vendió el inmueble donde vivían. Agrega que también está demostrada la mala fe de la demandante porque no indagó la situación legal del inmueble, ni visitó las instalaciones para saber si estaba desocupado.

**Segundo**.- Con respecto a la primera infracción denunciada la denuncia debe ser rechazada, en tanto la sentencia de la Sala Superior no discute los términos expuestos en el artículo 5 de la Constitución del Estado<sup>1</sup>; antes bien, reafirma lo indicado en el precepto constitucional, como es de ver en el considerando 11.1<sup>2</sup> de la recurrida.

**Tercero**.- Además, tal denuncia debe ser desestimada porque la *ratio decidendi* de la sentencia nada tiene que ver con el referido dispositivo, sino con el hecho que no se ha acreditado la mala fe de la codemandada y que ella estaba protegida por los principios de publicidad y legitimación registrales.

**Cuarto**.- En cuanto a la infracción al artículo 326 del código civil, dicha norma prescribe, al igual que el artículo 5 de la Constitución del Estado, que la unión de hecho, bajo determinadas condiciones, origina una comunidad de bienes. Como en la denuncia anterior, debe indicarse aquí que en ningún extremo de la sentencia se ha puesto en entredicho esta prescripción legal, por la que también debe desestimarse.

---

<sup>1</sup> Artículo 5 de la Constitución del Estado.- “La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable”.

<sup>2</sup> “Al respecto, cabe señalar que si bien la unión de hecho origina una comunidad de bienes que se sujeta a las disposiciones del régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable”



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

**Quinto.**- Sin embargo, lo que se ha controvertido es que el acto jurídico celebrado por los demandados ha sido efectuado con mala fe. A fin de dilucidar lo expuesto, este Tribunal Supremo señala:

1. El inmueble fue adquirido por César Alexander Sandoval Ortiz el 27 de mayo del 2010. La inscripción se realizó el 02 de junio de 2010.
2. El inmueble fue vendido por César Sandoval Ortiz el 09 de abril de 2012 a Roxanna del Pilar Hidalgo Montero e inscrita con fecha 20 de abril de 2012.
3. Mediante sentencia de fecha 19 de junio del 2012 se reconoció la unión de hecho por más de 10 años, entre la demandante y César Alexander Sandoval Ortiz.
4. Estando a lo expuesto, y dadas las fechas de la compraventa y de la sentencia de unión de hecho, se puede establecer que ha existido mala fe de parte del señor César Alexander Sandoval Ortiz.
5. Sin embargo, sobre la compra realizada por la codemandada Roxanna del Pilar Hidalgo Montero, se advierte que el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del código civil prescribe que el contenido de las inscripciones registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Este principio registral es también conocido como de “credibilidad general del asiento”, conforme al cual este produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Aliaga Huaripata, Luis. **Código Civil Comentado**. Gaceta Jurídica. Tomo X, Junio, 2005, p.414.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

6. En esa perspectiva, los datos incorporados en el Registro Público publicitaban que el bien materia de venta era de César Alexander Sandoval Ortiz, quien además aparecía bajo el estado civil de soltero, no constando anotación de demanda alguna que enerve los efectos de la compraventa.

7. Siendo ello así ha de presumirse la buena fe de la codemandada, quien adquirió el bien de quien aparecía como propietario del mismo.

8. Finalmente, la accionante expresa que estaría demostrada la mala fe de la codemandada porque no indagó la situación legal del inmueble, ni visitó las instalaciones para saber si estaba desocupado. Tales hechos no son concluyentes para establecer la mala fe, más aún si se observa que se ha dejado constancia en la compraventa que Roxanna del Pilar Hidalgo hizo pago de la hipoteca del bien, levantamiento de hipoteca que quedó registrada en el asiento E00003 de la partida electrónica N°11077024, lo que descarta, por máxima de experiencia, acto irregular y evidencia con claridad la celebración del acto jurídico. Además, dicha codemandada inició de inmediato las acciones necesarias para la restitución del bien (Expediente 00022-2013-0-2011-JM-CI-01, Juzgado Mixto de Castilla) como se aprecia de lo señalado por la propia accionante en la formulación de su demanda. Los hechos antes citados evidencian que existe una vinculación jurídica entre la codemandada y el acto de la compraventa, lo que descarta la existencia de la mala fe.

**V. DECISIÓN**

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 426-2016**  
**PIURA**  
**Nulidad de Acto Jurídico**

1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Clara Valencia Rivera**, a fojas trescientos dieciocho, en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y cuatro, dejándose a salvo el derecho de la recurrente para que, si lo considere conveniente, solicite el resarcimiento por los daños que pudieran haberle ocasionado.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos con Roxanna del Pilar Hidalgo Montero y César Alexander Sandoval Ortiz, sobre nulidad de acto jurídico; notificándose y los devolvieron. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo Calderón Puertas.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

Jvp