



CAS. N° 4468-2008-LIMA.

Lima, doce de marzo del dos mil nueve. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, vista la causa número cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho - dos mil ocho, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por la actora, **Ana Cecilia Pérez Vera**, contra la sentencia de vista de fojas doscientos dieciocho, su fecha ocho de enero del dos mil ocho, emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cuarenta y dos, de fecha cinco de enero del dos mil siete, que declara fundada la demanda, reformándola la declara infundada. **2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Suprema Sala por resolución de fecha quince de diciembre del dos mil ocho, ha declarado la procedencia de recurso por la causal prevista en el inciso 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, según los siguientes agravios: Denuncia la inaplicación de los artículos 219 inciso 1, 309, 310, 315 y 1099 del Código Civil, argumentando que el acto jurídico cuya nulidad se pretende, es nulo, por cuanto el propietario del inmueble es la sociedad conyugal y solo podrá tener valor legal si ambos cónyuges hubiesen firmado dicho acto jurídico. Por otro lado, expresa que de aceptarse la responsabilidad del esposo codemandado, se perjudican los intereses económicos de la sociedad conyugal. Enfatiza que el inmueble sublitis no es un bien propio, sino de la sociedad conyugal, y, que en su condición de cónyuge no ha intervenido en el acto jurídico (hipoteca) cuya nulidad se pretende y solo ha intervenido su marido, razón por la cual deviene en nulo. **3. CONSIDERANDOS: Primero:** Que, la inaplicación de una norma de derecho material se configura cuando el juez, luego de haber identificado los hechos del caso, al momento de buscar la subsunción, no logra identificar la norma pertinente, por lo que no lo aplica. **Segundo:** En tal sentido, la inaplicación del artículo 309 del Código Civil, que regula la responsabilidad extracontractual de uno de los cónyuges, no va a modificar lo decidido; porque en este proceso, es objeto de la controversia la nulidad del acto jurídico de constitución de hipoteca, sin el consentimiento de la cónyuge de un inmueble de la sociedad de gananciales. **Tercero:** En lo concerniente a la inaplicación de los artículos 219 inciso 1, 310, 315 y 1099 inciso 1 del Código Civil[1]; en primer término, se advierte que la empresa codemandada, en su contestación de la demanda de fojas setenta y cinco, sostiene que el inmueble objeto de la hipoteca fue adquirido por Manuel Ysaac Ospino Ederly, y, este al suscribir la Escritura Pública de constitución de la garantía real se identificó como soltero. El cónyuge emplazado fue declarado rebelde por Resolución de fojas ochenta y nueve. **Cuarto:** El a quo declaró fundada la demanda, en consecuencia, nulo el acto jurídico constituido por el demandado Manuel Ysaac Ospino Ederly a favor de la empresa codemandada mediante Escritura Pública de fecha veinticuatro de abril del dos mil uno, por adolecer de la causal de falta de manifestación de la voluntad de la actora; con lo demás que contiene. Por su lado, el Colegiado Superior concluye que de la partida de matrimonio de fojas once, se aprecia que el mencionado codemandado contrajo matrimonio civil con la actora el día catorce de marzo de mil novecientos setenta y nueve, y, de la copia de la Partida número 11060249 asiento C-5 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas doce y veintitrés, se advierte que el inmueble hipotecado fue adquirido por el cónyuge de la demandante con fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, de lo que se colige que el bien fue adquirido dentro del régimen de la sociedad de gananciales. No obstante, de la misma copia literal, asiento C-5, se observa que Manuel Ysaac Ospino Ederly figura como único propietario del inmueble hipotecado, toda vez que aparece como soltero. Siendo ello así es de aplicación el principio de la fe pública registral prescrito en el artículo 2014 del Código Civil, por cuanto en el caso de autos no se ha acreditado que la empresa demandada conocía de la inexactitud de los datos consignados en los Registros Públicos, por lo tanto, revoca la apelada que declara fundada la demanda, reformándola la declara infundada. **Quinto:** Que, la buena fe que se presume; la que no ha sido desvirtuada por la actora en las instancias de mérito. En efecto, la empresa codemandada, que tiene la calidad de tercero registral, se encuentra amparada no solo por la fuerza vinculatoria de todo contrato (*pacta sunt servanda*), sino también por la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos a través del principio de la fe registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil[2], norma legal que prescribe que el tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlos, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. **Sexto:** Que, conforme aparece en la Exposición de Motivos de la versión oficial del Código Civil, la buena fe se exige a una persona



a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas además deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado. **Sétimo:** Que, el principio de buena fe registral protege al tercero que ha adquirido de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería [de] capacidad para otorgarlo, lo que implica lograr la seguridad en el tráfico inmobiliario. Por tanto, no se corroboran las denuncias del *error in iudicando* que se alegan. **4. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil: a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Ana Cecilia Pérez Vera, de fojas doscientos treinta y tres, en consecuencia, no casar la Sentencia de Vista de fojas doscientos dieciocho, su fecha ocho de enero del dos mil ocho, emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. b) **CONDENARON** a la recurrente al pago de la multa de una Unidad de Referencia Procesal; así como al de las costas y costos por la tramitación de este recurso. c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el diario oficial *El Peruano*, bajo responsabilidad; en los seguidos con Cobranzas y Servicios Financieros Sociedad Anónima Cerrada y otro, sobre Nulidad de Acto Jurídico intervino como Vocal Ponente el señor Idrogo Delgado.

SS. TÁVARA CÓRDOVA, SOLÍS ESPINOZA, PALOMINO GARCÍA, CASTAÑEDA SERRANO,
IDROGO DELGADO