



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

En este caso de venta unilateral de un bien social no inscrito; la falta de diligencia del vendedor como de su cónyuge, al no tener actualizado sus datos personales en el RENIEC, registro que merece fe y, ante la buena fe o actuar honesto y bien intencionado de los compradores, principio que opera además como límite respecto de determinados derechos subjetivos y, por seguridad jurídica de las transacciones, no puede conducir a la declaración de ineficacia de un contrato válido y eficaz.

Lima, doce de noviembre de
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatrocientos setenta y nueve guión dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ciento setenta, por **Rosa María Sánchez Salazar** contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de noviembre de ese mismo año, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco, expedida por la Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número siete, de fecha quince de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento treinta y uno, que declaró infundada la demanda de ineficacia de acto jurídico y entrega de lote de terreno interpuesta por Rosa María Sánchez Salazar contra Rodolfo Juan Dueñas Quispe y otros.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha dos de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas catorce, subsanado a fojas veinte, **Rosa María Sánchez Salazar** demandó a Rodolfo Juan Dueñas Quispe, Gladys Berta Román Cuadros y Rubén Máximo Aliaga Gonzales, planteando como pretensión principal: ineficacia de acto jurídico por la causal de falta de representación, prevista en el segundo párrafo del artículo 161° del Código Civil, respecto del contrato de compra venta del lote de terreno denominado “Tucumachay”, celebrado el veintidós de febrero de dos mil diez entre Rubén Máximo Aliaga Gonzales con Rodolfo Juan Dueñas Quispe y Gladys Berta Román Cuadros; y, como pretensión accesorias: la entrega del lote de terreno y, pago de S/ 10,000.00 (diez mil soles), como indemnización por lucro cesante. Sustentó la demanda bajo los siguientes términos:

- El veintidós de febrero de dos mil diez, Rubén Máximo Aliaga Gonzales como vendedor y, Rodolfo Juan Dueñas Quispe y, Gladys Berta Román Cuadros, celebraron contrato de compra venta del lote de terreno urbano denominado “Tucumachay”, ubicado en la Calle Alejandro O. Deustua S/N (antes), hoy N°185 del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, con un área de 213.15 m².

- La actora y Rubén Máximo Aliaga Gonzales, contrajeron matrimonio el treinta de enero de mil novecientos noventa y nueve; sin embargo, ella como cónyuge del vendedor no intervino en el acto jurídico celebrado respecto de un bien de la sociedad de gananciales que conforman, el que no es disponible solo por uno de los cónyuges salvo autorización del otro,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

la que no otorgó; recién ha tomado conocimiento de la venta y, por ello el acto celebrado es ineficaz.

- Los compradores están en posesión del bien desde que se celebró el contrato de compra venta; lo han venido usando y a la demandante le han prohibido ejercer su derecho a la propiedad, no ha podido realizar construcción alguna a fin de utilizarla para alquilar, lo que le causa daño por lucro cesante.

2. Auto Admisorio de Demanda

Mediante resolución número dos, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas veintidós se dictó el auto admisorio de la demanda interpuesta; se rechazó la pretensión accesoria de indemnización por lucro cesante, al no haberse subsanado las omisiones advertidas.

3. Declaración de Rebeldía de los Demandados

Mediante resolución número tres de fecha veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, de fojas treinta y dos, se declaró rebeldes a los demandados Rubén Máximo Aliaga Gonzales, Rodolfo Juan Dueñas Quispe y, Gladys Berta Román Cuadros.

4. Sentencia de Primera Instancia

Seguido el trámite que a su naturaleza corresponde, el Tercer Juzgado Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, emitió sentencia contenida en la resolución número siete, de fecha quince de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

junio de dos mil diecisiete, declarando infundada la demanda interpuesta por Rosa María Sánchez Salazar, contra Rodolfo Juan Dueñas Quispe, Gladys Berta Román Cuadros y Rubén Máximo Aliaga González, con costas y costos; bajo los siguientes fundamentos:

- Es cierto que la demandante y el demandado Rubén Máximo Aliaga González, contrajeron matrimonio civil ante la Municipalidad Distrital de Chilca - Huancayo, el treinta de enero de mil novecientos noventa y nueve y, el codemandado Rubén Máximo Aliaga González al celebrar la compraventa el veintidós de febrero de dos mil diez, lo hizo consignando estado civil “soltero”, como si fuera único propietario, sin mencionar la calidad de bien social que tenía el predio.

- La demandante no probó que los adquirentes del predio conocían que su vendedor era casado y, por ende, que el bien que adquirirían era un bien social; de ser así, necesariamente la actora tenía que intervenir en la venta, por lo que incumplió lo dispuesto en el artículo 196° del Código Procesal Civil.

-A mayor abundamiento, tanto la demandante como el demandado-vendedor no utilizan su estado civil de “casados”, pese a estarlo conforme al acta de matrimonio de fojas tres, continúan utilizando su estado civil de solteros, como se advierte de sus documentos nacionales de identidad y de la ficha RENIEC que se adjuntó. Así, la actora se inscribió como “soltera” el nueve de junio de dos mil cuatro y así aparece en su documento nacional de identidad expedido con fecha treinta de junio de dos mil diez; en tanto que el demandado Rubén Máximo Aliaga González se inscribió ante el RENIEC como “soltero” el nueve de junio de dos mil cuatro y, así aparece con ese estado civil en su documento nacional de



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

identidad, expedido el diecisiete de octubre de dos mil trece; lo que refuerza la infundabilidad de la demanda.

5. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, emitió sentencia contenida en la resolución número diez, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de ineficacia de acto jurídico y entrega de lote de terreno, interpuesta por Rosa María Sánchez Salazar contra Rubén Máximo Aliaga Gonzáles, Rodolfo Juan Dueñas Quispe y Gladys Berta Román Cuadros; bajo los siguientes fundamentos:

-Si bien es cierto Rosa María Sánchez Salazar y Rubén Máximo Aliaga Gonzáles, contrajeron matrimonio el treinta de enero de mil novecientos noventa y nueve, conforme se advierte del acta de matrimonio de fojas tres, no se preocuparon por regularizar su situación ante la entidad respectiva, dado que se advierte de sus documentos nacionales de identidad el estado civil de “soltero”. De autos se aprecia que Rubén Máximo Aliaga Gonzáles adquirió el predio “Tucumachay” de su anterior propietario, mediante escritura pública de compraventa de fecha cinco de enero de dos mil diez, en la que se consignó el estado civil de soltero como figuraba en su documento nacional de identidad y, posteriormente lo transfirió a favor de sus codemandados Dueñas Quispe y Román Cuadros, mediante minuta de compra venta de veintidós de febrero de dos mil diez, en la que también consignó estado civil soltero.

-Los codemandados Dueñas Quispe y Román Cuadros al celebrar la compra venta del inmueble, lo hicieron bajo la idea de que el legítimo y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

único propietario de él era Rubén Máximo Aliaga Gonzales; pues, en la segunda cláusula se consignó que lo adquirió de su anterior propietario Marcial Luis Chalco, sin consignarse que era un bien social, más si de la escritura pública de fojas ciento veintidós se aprecia que adquirió el predio en su calidad de soltero, conforme a su documento nacional de identidad. El bien transferido constituye un bien social, pero resulta imposible que los codemandados compradores hayan tenido conocimiento que lo era, actuaron bajo el principio de buena fe contractual, la que se presume; y, al no haberse demostrado la mala fe en el actuar del resto de lo codemandados no corresponde declarar la ineficacia del título.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas cincuenta y uno en el cuaderno de casación, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por **Rosa María Sánchez Salazar, por infracción normativa de los artículos 315° y 1362° del Código Civil.**

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

El tema en debate se centra en determinar si se han infringido las disposiciones normativas contenidas en los artículos 315° y 1362° del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

nacional, como se advierte del artículo 384° del Código Procesal Civil; asimismo, tiene un fin dikelógico, vinculado al valor justicia.

SEGUNDO.- La recurrente sustenta su recurso de casación en la causal de infracción normativa de carácter material o sustantiva; que es aquella referida al error *iudicando* o de derecho en que incurre el juez al resolver la controversia, sea por aplicación indebida de una norma, por interpretación errónea o inaplicación de una norma¹; supuestos que si bien no se detallan en el artículo 386° del Código Procesal Civil, -pues la Ley N°29364 que lo modificó prefirió un concepto amplio y no restrictivo como lo era originariamente-, el detalle no es exigible pero sí que el recurrente demuestre que la infracción que denuncia repercute o influye en la decisión adoptada en la resolución impugnada.

TERCERO.- Al respecto, sostiene que el Colegiado Superior ha incurrido en infracción normativa de derecho material por aplicación e interpretación errónea de los artículos 315° y 1362° del Código Civil; toda vez que la sentencia de vista se basa exclusivamente en que los documentos nacionales de identidad de la demandante y del codemandado Rubén Máximo Aliaga Gonzáles, figuran como solteros, habiéndose celebrado la compra venta cuestionada en base a este estado civil y, asimismo, se fundamenta en relación a la buena fe por los documentos nacionales de identidad (DNI) de la demandante y del demandado-vendedor, cuando la demandante no participó de contrato

¹ “En casación el error in iudicando tiene relación con la infracción normativa de naturaleza sustantiva, el juez de mérito no ajustó su decisión a la norma material correspondiente, por tanto, nos encontramos frente a un error que contenido en la resolución judicial es susceptible de casación, por tanto, el error in iudicando se convierte así en una causal de casación”. Hurtado reyes, Martín. La Casación Civil. Una aproximación al control de los hechos. Ed. Idemsa, Lima, 2012, p.90.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

alguno, por lo que no resulta aplicable en este extremo el artículo 1362° del Código Civil.

CUARTO.- En principio debemos señalar que, esta Sala Suprema considera que sobre disposición unilateral de un bien social, los casos deben ser analizados teniendo en cuenta sus particularidades; de ahí también que, la interpretación sistemática de una norma resulta ser la prudente para proceder a su aplicación con justicia. Incluso, en atención al argumento de la demandante de que se tenga en cuenta el extremo del artículo 315° del Código Civil, en el que *“exige que para disponer de un bien de la sociedad de gananciales debe participar el cónyuge o en su defecto contar con un poder especial para su disposición”*, consideramos que la interpretación literal no es suficiente y *“suele actuar –implícita o explícitamente- ligado a otros métodos para dar verdadero sentido a las interpretaciones y, en muchos casos, es incapaz de dar una respuesta interpretativa adecuada”*². Entonces, *“el análisis de este tipo de demandas debe responder a la singularidad de cada supuesto, buscando que la decisión adoptada se adecue al caso en particular. Esto, por supuesto, implica aceptar que si bien, en ocasiones, la calificación jurídica que corresponda a este tipo de controversias será la de ineficacia -como lo ha declarado esta Suprema Corte-, en otras, el análisis de lo ocurrido evidenciará más bien un supuesto de invalidez –como también ha sido sostenido por esta Corte-, dejando de lado el análisis de la ineficacia”*³.

QUINTO.- En este sentido, de la resolución de vista se advierte que, en efecto, el Colegiado Superior no consideró literalmente el texto del artículo 315° del Código Civil en el extremo de la disposición de un bien social que *“requiere la intervención del marido y mujer. Empero, cualquiera de ellos*

² Rubio Correa, Marcial. El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho. ed. 9ª., Ed. PUCP, Lima, 2007, p.226

³ Casación N°1375-2015-Puno, de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, considerando 6.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro”, lo que es concordante con el artículo 292° del mismo cuerpo legal que prescribe: “La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial”, pues, tuvo en cuenta la buena fe contractual que implica transparencia y honestidad entre los contratantes al negociar, celebrar y ejecutar el contrato, como lo dispone el artículo 1362° del Código Civil, respecto del predio urbano sin inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, ubicado en la Calle Alejandro O. Deustua N°185 del distrito El Tambo-Huancayo, con un área de 213.15m² y, la seguridad jurídica que debe existir en la transmisión inmobiliaria.

SEXTO.- Esta Suprema Sala considera oportuna la referencia al documento nacional de identidad (DNI), que lo expide un organismo autónomo con personería jurídica de derecho público, como lo es el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, con atribuciones pertinentes en materia registral y en otros ámbitos; de ahí que merezca fe su contenido. En el DNI se consignan datos personales básicos de su titular, como nombre completo, fecha de nacimiento, estado civil, domicilio, entre otros; los que deben actualizarse cuando sea necesario, obligación que se infiere de lo previsto en el segundo párrafo del artículo 37° de la Ley Orgánica del Registro Nacional de Identidad - Ley N° 26497, modificado por la Ley N° 29222, al establecer el pago de una multa en caso de no haberse realizado tal actualización, lo que además es concordante con lo previsto en el artículo 91° del Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - Decreto



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Supremo N°015-98-PCM que impone poner en conocimiento la variación de nuestros datos⁴.

SÉTIMO.- Como se señaló en la resolución de vista, la demandante Rosa María Sánchez Salazar y el codemandado Rubén Máximo Aliaga Gonzáles, contrajeron matrimonio el treinta de enero de mil novecientos noventa y nueve, conforme al acta de matrimonio de fojas tres; no obstante ello, mantuvieron en sus documentos de identidad el estado civil de “soltero”, cuando no lo eran, no cumplieron con su obligación de actualizar sus datos y, en este caso concreto el de su estado civil. Es por ello que, los compradores demandados bajo la fe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil y, conforme al DNI de su vendedor con estado civil de soltero, asumieron que el inmueble en venta no inscrito en Registros Públicos era de su propiedad exclusiva y, en este entender los compradores actuaron diligentemente, negociaron y celebraron la venta que es consensual, conforme al artículo 1352° del Código Civil y ejecutaron el contrato con la entrega del inmueble, como se expresa en la demanda, e incluso como lo manifestaron los compradores lo inscribieron ante la Municipalidad a fin de pagar los impuestos de ley, lo que no ha sido negado por la parte contraria.

OCTAVO.- Es más, Rodolfo Juan Dueñas Quispe y Gladys Berta Román Cuadros, los compradores, no tenían conocimiento de información distinta a lo expresado en el considerando anterior (que el vendedor era casado); es decir, obraron de buena fe al no conocer la inexactitud del registro.

⁴ Cuando el titular del DNI: a) Contraiga matrimonio, se divorcie, enviude o se declare judicialmente la invalidez de su matrimonio; b) Modifique su nombre; c) Se altere su rostro, por cualquier motivo; d) Cambie de domicilio; e) Decida ceder sus órganos y tejidos para fines de trasplante o injerto, después de su muerte; “*el titular deberá poner en conocimiento del Registro, se expedirá un nuevo DNI al titular en reemplazo del anterior consignándose la nueva información. El nuevo DNI no modificará el periodo de vigencia del DNI original*” (Cfr. Artículo 91° del D.S. 015-98-PCM - Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil).



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Como lo estableció el Colegiado Superior, Rubén Máximo Aliaga Gonzales (vendedor) y Rosa María Sánchez Salazar (cónyuge no participante en la venta), no se preocuparon por regularizar sus datos en su único documento de identidad; por ello, los compradores consideraron ciertos los datos consignados en el documento de identidad de su vendedor, como corresponde en aplicación del principio de presunción de veracidad previsto en el numeral 1.7. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444⁵, no probándose lo contrario por la recurrente.

NOVENO.- De manera que la falta de diligencia, en este sentido, del vendedor como de su cónyuge la demandante, ante la buena fe o actuar honesto y bien intencionado de los compradores demandados, la que opera además como límite respecto de determinados derechos subjetivos⁶ y, por seguridad jurídica de las transacciones, no puede conducir a la declaración de ineficacia de un contrato válido y eficaz.

DÉCIMO.- En consecuencia, han quedado desvirtuados los argumentos expresados por la recurrente, no configurándose las supuestas infracciones normativas denunciadas; en todo caso, lo argumentado por la impugnante no tiene incidencia alguna sobre lo decidido por el Colegiado

⁵ Decreto Supremo N° 015-98-PCM - Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identificación y estado Civil.

“Sétima Disposición Final.- En todo lo no previsto por este Reglamento, será de aplicación lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos”.

Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Título Preliminar. “Artículo IV. Principios del Procedimiento Administrativo. 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...) 1.7. Principio de Presunción de Veracidad.- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formuladas por los administrados en la forma prescrita por esta ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario”.

⁶ Ver López Mesa, Marcelo J y Rogel Vide, Carlos. La doctrina de los actos propios. Doctrina y jurisprudencia. Ed. Reus-IB de F, Madrid, Montevideo-Buenos Aires, 2005, p.64-65.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 479 - 2018
JUNÍN
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**

Superior, cuyas consideraciones sustentan de manera lógica, suficiente y razonable la decisión adoptada, la que resuelve el conflicto de intereses entre las partes conforme al artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

VI. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas ciento setenta, por **Rosa María Sánchez Salazar**, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cincuenta y cinco; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por **Rosa María Sánchez Salazar** contra Rubén Máximo Aliaga Gonzáles, Rodolfo Juan Dueñas Quispe y Gladys Berta Román Cuadros, sobre ineficacia de acto jurídico; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Hurtado Reyes integra este Supremo Tribunal el señor Juez Supremo Ruidías Farfán. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDÓNEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO

RUIDÍAS FARFÁN