

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA

DEMANDADO: DIAZ ACOSTA, ROBERTO PEDRO ESCOBAR ORIZANO, YONY SAMUEL

DEMANDANTE: VARGAS TORRES, ASTRID GRETA

RESOLUCIÓN NÚMERO: 15

Huánuco, veintinueve de enero

Del año dos mil dieciocho.-----)

VISTOS: La causa en Audiencia Pública, luego de producida la votación correspondiente con arreglo a ley; se procede a emitir la siguiente sentencia:

I) ASUNTO:

Es materia de apelación la **Sentencia N° 32-2017**, contenida en la resolución N° 10, de fecha veintidós de Febrero del dos mil diecisiete (pp. 158 al 166), que resuelve: **1) Declarando INFUNDADA** la demanda de fojas 36 al 46 por **ASTRID GRETA VARGAS TORRES** contra **ROBERTO PEDRO DÍAZ ACOSTA** y **YONY SAMUEL ESCOBAR ORIZANO** sobre nulidad de acto y cancelación de asiento registral; **2) ARCHÍVESE** los presentes actuados consentida y/o ejecutoriada sea la presente resolución; **3) CON COSTAS Y COSTOS** del proceso.

II) FUNDAMENTOS Y AGRAVIOS DE APELACIÓN:

El abogado defensor del accionante Letrado **Juan Quispe Yllatopa**, mediante su escrito de autos (pp. 173 al 179), apela la sentencia emitida por el A QUO, a fin que el superior en grado la revoque y declare fundada en atención a los siguientes argumentos:

- 2.1. Que, el A QUO ha infringido sus deberes de impartir justicia en tanto la resolución que se cuestiona contiene un déficit probatorio que afecta la tutela procesal efectiva que, entre otros derechos, incorpora el de una decisión que se funde en la prueba existente, toda vez, que el A QUO al sostener los fundamentos que sirvió para resolver la presente causa se basa en los considerandos “décimo cuarto y décimo quinto”; los que no tiene sentido lógico ni sentido común, haciendo una comparación entre la hipoteca inscrita en el Asiento D00001 y el anticresis inscrita en el Asiento D00002, puesto que según dicha sentencia, si en el primero han suscrito ambos cónyuges y en la segunda sólo uno de ellos, entonces como la propiedad está inscrito a nombre de uno de ellos, las demás hipotecas son válidas, la misma que no tiene sustento, menos razonamiento adecuado, por cuanto lo que ésta parte está sustentando es que al haber inscrito una hipoteca con participación de ambos cónyuges, la parte demandada, en este caso Roberto Pedro Díaz Acosta tenía pleno conocimiento de la inexactitud de la inscripción sobre el dominio del predio o

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

cuando menos estaba en posibilidades de conocerla, toda vez, que el demandado Yony Samuel Escobar Orizano ha otorgado en garantía un bien inmueble que le era ajeno, además que el acreedor hipotecario conocía de la inexactitud de los datos que aparecen en el Asiento C00001 de la Partida N° 02002260 del registro de Propiedad Inmueble de Huánuco o cuando menos estaba en condiciones razonables de no desconocerlos en tanto que la recurrente había participado en la Constitución de garantía hipotecaria a favor del Banco Continental del Perú en su condición de cónyuge del demandado Yony Samuel Escobar Orizano, por lo tanto los demandados han actuado de mala fe, por lo que, tampoco resulta aplicable el Principio de la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil al demandado Roberto Pedro Díaz Acosta, tal y conforme lo ha puesto de manifiesto la **Sentencia Casatoria N° 3098-2011-LIMA** expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República anexada en autos.

- 2.2. Los sustentos del A QUO, no resultan aceptables en cuanto no ha señalado las razones por la cuales el Asiento D00001 no determina conocimiento sobre la inexactitud de la inscripción del dominio sobre el inmueble y las razones por las cuales el demandado Roberto Pedro Díaz Acosta no estaba en las condiciones de conocer dicha inexactitud lo que la Sala deberá valorar para declarar fundada la demanda.

III) CONSIDERACIONES GENERALES:

- 3.1.- Conforme lo establece el Tribunal Constitucional¹ “ *El derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva es un derecho fundamental consagrada en el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado y comprende a su vez varios derechos, dentro de los cuales cabe destacar el derecho al acceso a la Justicia. El Derecho al acceso a la Justicia implica, como ha sido señalado en reiteradas jurisprudencias por el Tribunal Constitucional, la garantía de que los ciudadanos puedan acceder a los órganos Jurisdiccionales para que se resuelva una situación jurídica, conflicto de derechos o presentación de reclamos en un proceso judicial. Ello no quiere decir, sin embargo, que los jueces se vean obligados a estimar las demandas que les sean presentadas sino que se dé respuesta a la misma, ya sea estimándola o desestimándola la pretensión planteada, de manera razonada y ponderada.*
- 3.2.- Según **Monroy Gálvez**², el recurso de apelación se caracteriza porque sólo está concebido para afectar a través de él autos y sentencias, es decir, resoluciones en las cuales haya una decisión del juez originada en un análisis lógico jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho, a diferencia del decreto que sólo es una aplicación regular de una norma procesal impulsora del proceso; otro elemento característico del recurso

¹ STC. Expediente Nro. 03063-2009.PA/TC

² MONROY GÁLVEZ, Juan, “Los medios impugnatorios en el Código Procesal Civil”. En: MONROY GÁLVEZ, Juan, *La Formación del Proceso Civil Peruano (Escritos reunidos)*, 2da. Edición Aumentada, Palestra Editores, Lima, 2004, pp. 247 y 243.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

es que quien lo alega debe acreditar que la resolución que impugna, además de producirle agravio, tiene en su elaboración o génesis lógica un vicio o error, no sólo se trata de que el recurrente alegue el agravio, sino que además, debe fundamentar en qué consiste el vicio o error cometido en la resolución que impugna; además, Monroy señala como otro rasgo característico: su objeto, esto es, el pedido de un nuevo examen, que es un medio para conseguir un fin, y éste puede tener dos expresiones: sea anular la resolución impugnada si se logra acreditar que ha sido expedida conteniendo un vicio en su elaboración o contexto o, sea revocar la resolución, esto significa hacerle perder su eficacia a fin de sustituirla por otra que puede ser expedida por el mismo órgano jurisdiccional que declaró su ineficacia o que éste ordene realizar tal acto al juez que la expidió inicialmente.

- 3.3.- El artículo 364° del Código Procesal Civil establece que: “El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”. **Por consiguiente**, de acuerdo a los Principios procesales, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez superior, toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el Ad quem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir, principio este expresado en el **aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum***.³ Constituyéndose en una expresión del sistema de instancia plural, conocida como un recurso ordinario, frente a lo extraordinario de la casación.

IV. RAZONAMIENTO DEL COLEGIADO:

- 4.1.- Que, conforme se tiene de los argumentos plasmados en el escrito de la demanda obrante en autos (pp.36 al 43), **doña Astrid Greta Vargas Torres**, recurre al Juzgado y formula **la nulidad del acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria** otorgada por **Yoni Samuel Escobar Orizano a favor de Roberto Pedro Díaz Acosta**, contenido en la Escritura Pública de fecha 13 de febrero del 2013, extendida ante el Notario Público de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa, por el cual se grava el inmueble ubicado en la Manzana “E”, lote 04 del Asentamiento Humano “**Las Moras**”, Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco, debidamente inscrita en la Partida Registral N° **02002260** de la Oficina Registral de Huánuco, en razón de no haber participado en la misma, menos haber prestado su expreso consentimiento en forma directa o a través de un poder de representación, por lo que, al no haber sido de ésta forma, dichos actos jurídicos son nulos de pleno derecho.

³. **CAS NRO. 3518-2002-LIMA**. “El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”. Por consiguientes, de acuerdo a los principios procesales, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez superior, toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el Adquem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir, principio este expresado en el aforismo **tantum appellatum, quantum devolutum**.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

Delimitación del Problema:

4.2.- Estando a lo expuesto precedentemente y los argumentos expuestos por la accionante doña Astrid Greta Vargas Torres, mediante su escrito de apelación obrante en autos (pp. 173 al 179), corresponde delimitar la pretensión que será materia del debate jurídico, siendo lo siguiente:

- ***Determinar si en la constitución de los actos jurídicos cuestionados, se ha quebrantado la presunción de buena fe; o el co demandado se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral.***

Del acto Jurídico:

4.3.- Que, en principio, es menester resaltar, que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, lo que significa por un lado que es la voluntad la generadora del acto jurídico y por otro lado atendiendo a que las personas por su propia voluntad no pueden variar o modificar relaciones o hechos jurídicos creados o dispuestos por ley, la voluntad a que se refiere el **artículo 140°** del Código Civil es de naturaleza privada, tal como lo señala la doctrina nacional, al sostener ***“...que la voluntad que genera el acto jurídico es la de un sujeto que actúa simplemente como tal, como un sujeto de derecho y por eso el acto jurídico incide sobre toda clase de relaciones jurídicas sean patrimoniales o extramatrimoniales, o trátase de derechos crediticios o reales, sucesorios, de familia o personalísimos⁴”***.

4.4.- Por su parte el acto jurídico ha sido definido por el **artículo 140°** del Código Civil, como la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y **requiere para su validez** de agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. El **artículo 219°** de la norma acotada señala que **el acto jurídico es nulo cuando falta la manifestación de la voluntad** del agente; se haya practicado por persona absolutamente incapaz; cuando su objeto sea física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; **cuando su fin sea ilícito**; cuando adolezca de simulación absoluta; cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; cuando la ley lo declare nulo; y **en el caso del artículo V del Título Preliminar**, salvo que la ley establezca sanción diversa; **en tal sentido**, para que el acto jurídico tenga existencia jurídica, es necesario la presentación de los elementos esenciales ya señalados

⁴Cas. Nro. 3752-2002-Lima. 23/05/2003. Normas Legales, Trujillo, 2004, pp.390-393. *“...que la voluntad que genera el acto jurídico es la de un sujeto que actúa simplemente como tal, como un sujeto de derecho y por eso el acto jurídico incide sobre toda clase de relaciones jurídicas sean patrimoniales o extramatrimoniales, o trátase de derechos crediticios o reales, sucesorios, de familia o personalísimos*

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

(requisitos), y la carencia de uno de ellos conduce a la nulidad de dicho acto.

Del Principio de buena fe pública registral:

4.5.- Que, el **artículo 2014** del Código Civil, regula el principio de la **buena fe pública registral**, por el cual prevé: *“El tercero 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.*

4.6.- Es preciso manifestar, que la **buena fe**, conforme aparece en la exposición de motivos oficial del Código Civil, *“la buena fe que 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”*, **bajo este contexto se puede inferir** que la creencia del tercero respecto de que su transmitente ostente título libre de vicio y/o impedimento, se enerva cuando se conoce la existencia de una situación que vicia ese título.

En ese sentido, **la buena fe pública registral, consistente en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta;** que, de acuerdo al **artículo 2014**, se mantiene (presume) mientras que no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del Registro o la verdad material extra registral; **es por ello**, que en nuestro ordenamiento jurídico resulta necesario exigir que la mala fe se demuestre, (se pruebe) debe de ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica viciante del título de su transferente, ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (Nulidad o Anulabilidad) o Ineficacia (rescisión o resolución). Este tipo de conocimiento debe ser uno perfecto, directo, probado de manera concluyente, por medio de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben de ser conocido por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar.⁶

⁵. **artículo 2014 del Código Civil**, regula el principio de la buena fe pública registral, por el cual prevé: *“El tercero 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.*

⁶. **Casación N° 1691-2015-Loreto. El peruano, 30-05-2016, f. 5to. P. 78496.** *“(…)Es preciso manifestar, que la buena fe, conforme aparece en la exposición de motivos oficial del Código Civil, “la buena fe que 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, sin 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”, bajo este contexto se puede inferir que la creencia del tercero respecto de que su transmitente ostente título libre de mácula (vicio), se enerva cuando se conoce la existencia de una situación que vicia ese título. La buena fe consistente en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta,* que, de acuerdo al artículo 2014, se mantiene (presume) mientras que no se pruebe que el

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

4.7.- En esa perspectiva fáctica y jurídica, se tiene que, para estar amparado por el **Principio de buena fe pública registral**, recogido en el **artículo 2014** del Código Civil, **es necesario se presenten los siguientes requisitos concurrentes: i)** Que, el adquirente sea a título oneroso; **ii)** 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 (...), **iii)** Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; **iv)** Que el adquirente inscriba su derecho; y **v)** Que, **ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelva el derecho del otorgante**⁷.

Resolución de Agravios:

4.8.- Que, el A QUO ha infringido sus deberes de impartir justicia en la resolución que se cuestiona, *toda vez que la Sentencia no tiene sustento, menos razonamiento adecuado, por cuanto lo que ésta parte está sustentando es que al haber inscrito una hipoteca con participación de ambos cónyuges, la parte demandada, en este caso Roberto Pedro Díaz Acosta tenía pleno conocimiento de la inexactitud de la inscripción sobre el dominio del predio o cuando menos estaba en posibilidades de conocerla, en razón que el demandado Yony Samuel Escobar Orizano ha otorgado en garantía un bien inmueble que le era ajena, además que el acreedor hipotecario conocía de la inexactitud de los datos que aparecen en el Asiento C00001 de la Partida N° 02002260 del registro de Propiedad Inmueble de Huánuco o cuando menos estaba en condiciones razonables de no desconocerlo en tanto que la recurrente había participado en la constitución de garantía hipotecaria a favor del Banco Continental del Perú en su condición de cónyuge del demandado Yony Samuel Escobar Orizano, por lo tanto los demandados han actuado de mala fe y como tal, tampoco resulta aplicable el Principio de la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil al demandado Roberto Pedro Díaz Acosta.*

4.9.- Que, estando a lo expuesto precedentemente, previamente a realizar el desarrollo de éste agravio, es importante, señalar si el hoy demandado **Roberto Pedro Díaz Acosta**, se encontraba protegido por el Principio **de buena fe pública registral** previsto en el

tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral; es por ello, es necesario exigir que la mala fe se demuestre, esto es, debe de ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica viciante de su título de su transferente, ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (Nulidad o anulabilidad) o ineficacia (rescisión o resolución). Este tipo de conocimiento conforme lo señala la exposición de motivos del Código Civil debe ser uno perfecto, directo, probado de manera concluyente, por medio de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben de ser conocido por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar”.

⁷. Casación N° 2668-2014-Lima, El Peruano, 30-05-2016, F. 6to, 7ma. 8va. P. 77879. “(...)el principio de buena fe pública, registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil, es necesario se presenten los siguientes requisitos concurrentes: **a)** Que, el adquirente 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 resuelva el derecho del otorgante”.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

artículo 2014 del Código Civil al suscribir el acto jurídico de **Constitución de Garantía Hipotecaria** de fecha 13 de febrero del 2013 y sus demás ampliatorias.

Bajo éste contexto, en autos (pp.24 al 25) obra la copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública denominada "**Préstamo de dinero con garantía hipotecaria**", otorgada por la persona de Roberto Pedro Díaz Acosta a favor de Yony Samuel Escobar Orizano **de fecha 13 de febrero del 2013, celebrado** por ante el Notario Público de ésta ciudad de Huánuco, de cuya revisión del referido documento, se tiene que ambas partes en la "**CLAUSULA TERCERA**", acordaron lo siguiente:

"El deudor para efectos de garantizar el cumplimiento de su obligación contraída, constituye en hipoteca a favor del acreedor, sobre su bien inmueble signado como el lote N° 04 de la manzana "E", del asentamiento humano "Las Moras", del distrito, Provincia y Departamento de Huánuco, con un área de 150.41 m² (ciento cincuenta metros cuadrados con cuarentiun centímetros), cuyos linderos y medidas perimétricas y demás pormenores corren inscritos en la ficha N° 2422 y su continuación en la partida electrónica N° 02002260 del Registro de Propiedad inmueble de la oficina Registral de Huánuco".

Por otro lado, del referido documento, se tiene que los demandados en el "**SEPTIMO**" considerando de la Escritura Pública, han plasmado lo siguiente:

"(...) El acreedor declara conocer el estado de la documentación, así como los asientos registrales, cargas y gravámenes que pudiera existir sobre el bien inmueble que recibe en garantía hipotecaria, asumiendo todas las responsabilidades que de ellos deriven". [subrayado es nuestro].

- 4.10. **Ahora bien**, de autos, (p.02), obra el **Acta de Matrimonio** contraído por la accionante **Astrid Greta Vargas Torres con la persona de Yony Samuel Escobar Orizano** por ante la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado- Tingo María- Departamento de Huánuco, **acontecida con fecha 06 de diciembre del 2008**. Asimismo, de autos (p.05), obra la Copia literal certificada de la Partida registral expedida por la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco, por el cual se determina la inscripción de la compra y venta del bien inmueble materia de Litis (Calle "B", Mz. "E", lote 04- Sector Las Moras- Huánuco) de fecha **05 de agosto del 2010** adquirido por Yony Samuel Escobar Orizano, la misma que ha sido rectificado en el extremo de la calidad del bien, esto es, que el referido inmueble **constituye un bien social de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Astrid Greta Vargas Torres y Yony Samuel Escobar Orizano** conforme se evidencia de la Escritura Pública de **fecha 30 de noviembre del 2013**, otorgado por el Notario Público de la ciudad de Tingo María; **en sentido**, como se ha expuesto precedentemente, **la buena fe consistente en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal, honesta**, que, de acuerdo al artículo 2014, se mantiene (presume) su eficacia, mientras que no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral; **por consiguiente**, es necesario exigir que la mala fe se demuestre, **esto es**, debe de ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

4.11.- **En el presente caso**, se colige que **el principio de buena fe pública registral** previsto en el artículo 2014 del Código Civil, **no resulta amparable** a favor del acreedor codemandado **Roberto Pedro Díaz Acosta**, toda vez, que si bien, de la copia de la Escritura Pública de Préstamo de dinero con garantía hipotecaria de fecha **13 de febrero del 2013** obrante en autos (pp. 24 al 25), se ha consignado el estado civil de **“soltero”**, del codemandado **Yony Samuel Escobar Orizano, también lo es**, que ello no resulta suficiente para materializar el principio antes acotado. En efecto debe tenerse en cuenta que la Copia Literal de la **Partida registral** es un documento expedido por los Registros Públicos, siendo que en la Partida Registral es donde se detalla toda la historia de un determinado bien inmueble (propietarios anteriores, propietarios actuales, área del inmueble, existencia de gravámenes, cargas, entre otros), con lo que se condice, que las inscripciones y Asientos Registrales de las Partidas Registrales **no son aisladas, constituyendo una sola Partida registral, siendo ello así**, y conforme se tiene de la **“Séptima Clausula”** del documento antes referido, ambos demandados han declarado la existencia de **gravámenes y cargas inscritas en la Partida Electrónica N° 02002260 del Registro de Propiedad Inmueble, como es la existencia de una hipoteca a favor del Banco Continental inscrito en el asiento N° D 00001 de fecha 29 de septiembre del 2010 e inscrito el 30 de septiembre del 2010 (p.06).**

Asimismo, conforme ya se ha advertido a la realización de la Constitución de Anticresis a favor de Yohn Feder Laurencio Bejarano, inscrito en el Asiento D00002, cuyos gravámenes y cargas era de **pleno conocimiento del acreedor Roberto Pedro Díaz Acosta (hoy demandado)**, quien a la suscripción del documento ha declarado lo siguiente: **“(…) El acreedor declara conocer el estado de la documentación, así como los asientos registrales, cargas y gravámenes que pudiera existir sobre el bien inmueble que recibe en garantía hipotecaria, asumiendo todas las responsabilidades que de ellos deriven.”**; con lo que a mérito de las situaciones fácticas y jurídicas citadas, en especial de la **existencia de una hipoteca a favor del Banco Continental inscrito en el asiento N° D00001 (p. 06)** donde aparece consignado su co-demandado Yony Samuel Escobar Orizano con el estado civil de **“Casado”**; e inclusive en la referida hipoteca elevada a Escritura Pública (pp. 14 al 23) se ha consignado igualmente como **“DEUDOR”** a doña Astrid Greta Vargas cuyo estado civil es de **“Casada”**, **es evidente que el demandado Roberto Pedro Díaz Acosta, conocía la inexactitud del registro o cuando menos estaba en condición razonable de no desconocerla**, ello en mérito del acuerdo consignado en la **“séptima clausula”** del contrato materia de nulidad, por tanto, queda claro que en el presente caso **se rompe éste principio de buena fe pública registral**, por cuanto el estado civil de soltero del co-demandado Yony Samuel Escobar Orizano, ha sido desvirtuado, por cuanto, a pesar de que en su documento de identidad (a la fecha de la celebración) figuraba como **“soltero”** así como a nivel registral figuraba el codemandado como uno único propietario, con la anotación consignada en la citada Partida registral, realizada posteriormente en el asiento N° D00001, es evidente que una persona ordinaria que actué diligentemente, la mínima conducta exigible, frente a tales inscripciones, y al

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

observar la incertidumbre jurídica sobre la situación del estado civil del demandado, **debió realizar las mínimas indagaciones que realizaría una persona diligente, entre ellas, concurrir a la Notaria Pública que se indicaba la Escritura Pública ante la cual se realizó la Constitución de Hipoteca**, inscrita en el Asiento D00001 del rubro Gravamen y Cargas de la Partida Registral N° 02002260 (p.06), en la que textualmente se indicaba que el estado civil del codemandado era "**Casado**"; y que además participo la demandada como parte deudora, en calidad de casada con el co-demandado.

Por lo que, al existir otras inscripciones registrales anteriores a los actos jurídicos cuestionados, donde se indica su situación de estado civil de "**Casado**", y que el co-demandado Yony Samuel Escobar Orizano señala conocer - Clausula Setima - de la Escritura Pública de Constitución de Anticresis, resulta evidente que no se encuentra amparado por la buena fe pública Registral **establecida por el artículo 2014 del Código Civil. Asimismo**, debe de tenerse en consideración que **desde el 29 de Septiembre del 2010, se encontraba inscrito la Constitución de Hipoteca** otorgada por la accionante y el demandado Yony Samuel Escobar Orizano a favor del Banco Continental y que a mérito del **principio de publicidad previsto en el artículo 2012 del Código Civil**, "*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*"⁸, siendo que las inscripciones no solo se refiere expresamente a los asientos registrales, sino de todas las inscripciones que se efectúen en el contenido de la Partida Registral del Inmueble, por lo que, **no se puede alegar buena fe registral cuando el derecho del alguien distinto al transferente se advertía de la Partida Registral**; criterio que concuerda con lo resuelto en la **CASACION N° 936-2014-Lima, el Peruano, 30-06-2016, p. 79242⁹**.

- 4.12.- Estando a lo indicado precedentemente, es evidente que no resulta de aplicación al caso de autos, los alcances del **artículo 2014** del Código Civil, sobre la buena fe pública registral alegada por el codemandado, por cuanto conforme a los medios probatorios de autos como es el mérito del **Acta de Matrimonio (p.02)**, contraído por la accionante Astrid Greta Vargas Torres con la persona de Yony Samuel Escobar Orizano por ante la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado- Tingo María- Departamento de Huánuco, acontecida con fecha **06 de diciembre del 2008**; la **Copia literal de la Partida Registral (pp.03 al 13)**, copia de la Escritura Pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria de fecha **13 de febrero del 2013** obrante en autos (**pp. 24 al 25**), se determina que al codemandado **no le es amparable la buena fe registral**, puesto que a la suscripción de la Escritura Pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria **tenía pleno conocimiento de la inexactitud del registro del asiento C00001, del**

⁸ **Artículo 2012 del Código Civil**, "*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*".

⁹ **CASACION N° 936-2014-Lima, el Peruano, 30-06-2016, p. 79242**, Se presume, sin admitir prueba en contrario (presunción absoluta o iuris et de iure), que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, por lo que, **no se puede alegar buena fe registral cuando el derecho del alguien distinto al transferente se encuentra debidamente inscrito**.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

rubro Títulos de Dominio, atendiendo que sobre el inmueble, **existía un derecho inscrito a favor del Banco Continental, otorgado por la hoy accionante conjuntamente con su codemandado Escobar Orizano en condición de cónyuges, con lo que se desvirtúa la presunción de buena fe a la fecha de la realización del acto jurídico cuestionado con la demanda**, al no haber concurrido copulativamente los elementos de artículo 2014 del Código Civil, tal criterio guarda concordancia con la **CASACION N° 4434-2013-**, Lima, “El Peruano”, 02-05-2016, p. 77106¹⁰.

- 4.13.- Que, **otro de los agravios denunciados por la accionante**, radica en que el A QUO, *no ha precisado las razones por el cual el Asiento D00001 acredita la inexactitud de la inscripción del dominio sobre el inmueble y como tal, el demandado Roberto Pedro Díaz Acosta no estaba en las condiciones de conocer dicha inexactitud.*

Al respecto, del análisis lógico jurídico del contenido de la Sentencia materia de revisión, sobre este extremo, se tiene que el AQUO ha sostenido “*que el demandado Yony Samuel Escobar Orizano registralmente era la única persona para otorgar el derecho hipotecario y sus ampliaciones a favor del demandado Roberto Pedro Díaz Acosta y que se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral, aunado a ello, el Informe de Reniec donde aparece que el demandado Yony Samuel Escobar Orizano rectificó su estado civil de soltero a casado el 21 de noviembre del 2013, es decir, con posterioridad al otorgamiento de la hipoteca y sus ampliaciones materia del presente proceso*”; **bajo este contexto**, se evidencia que la decisión adoptada por el A QUO y que es materia de cuestionamiento, no se encuentra arreglada a derecho; **en efecto**, se tiene que para sustentar la presunta existencia del **principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil**, ha valorado como único medio probatorio el mérito de la Partida registral (p. 08), respecto a la Constitución de Anticresis expedido a favor de la persona de Yony Samuel Escobar Orizano de fecha 10 de enero del 2013 **e inscrito en el Asiento N° D00002 del rubro de gravámenes y cargas de la Partida N° 02002260**, sin tener en consideración, que con anterioridad, tres años **antes**, existía la inscripción de la Constitución de una hipoteca a favor del Banco Continental (p.06), **cuya inscripción ha sido presentado ante los Registros Públicos el día 29 de septiembre del 2010 e inscrito el día 30 de septiembre del 2010 en el Asiento N° 00001 del rubro de gravámenes y cargas de la Partida N° 02002260 donde se encuentra consignada la participación de la accionante en su condición de cónyuge del codemandado, esto es, en el que figuraba a nivel registral, en el rubro de dominio como único titular**, y que a mérito del Principio de Publicidad Registral previsto en el artículo 2012 del Código Civil, *se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripción; por lo que si bien como alega se sustenta en la inscripción anotada en el Asiento C00001 “ rubro de*

¹⁰ **CASACION N° 4434-2013-**, Lima, **el Peruano**, 02-05-2016, p. 77106; “Para determinar la buena fe registral que consagra el artículo 2014 del Código Civil, se requiere de requisitos **copulativos** a) Que, el adquirente 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 resuelva el derecho del otorgante.”

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

dominio de la Partida”, donde el codemandado figuraba como el único titular de dominio, también es de observarse que antes de la celebración de los actos jurídicos cuestionados con la demanda, ya figuraba inscrito otro asiento registral, D00001, donde se consignaba como casado, **por lo que,** es evidente que no resulta de aplicación al caso de autos los alcances del artículo 2014 del Código Civil; por consiguiente, el recurrente **no tiene la calidad de tercero de buena fe,** puesto que al suscribir la Escritura Pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria de fecha **13 de febrero del 2013** obrante en autos (**pp. 24 al 25**), lo realizo a sabiendas de la inexactitud del registro, atendiendo que en la partida Registral se consignó como de estado civil de **"Casado" (p.06)**; más aún si en la Escritura Pública que da origen a dicha inscripción se consigna su situación de casada con la accionante.

- 4.14.- Por estas consideraciones y a mérito de la Partida de Matrimonio (**p. 02**) celebrada por Yony Samuel Escobar Orizano con Astrid Greta Vargas Torres, expedida por la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado -Tingo María-, al no haber participado en los actos jurídicos cuestionados, la accionante Astrid Greta Vargas Torres, en su calidad de cónyuge, de conformidad con lo dispuesto por el **artículo 315 del Código Civil** esto es, en el acto jurídico de Hipoteca a favor de Roberto Pedro Díaz Acosta, es evidente la falta de manifestación de la voluntad de la demandante, en dichos Actos Jurídicos; resultando nulo de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil. **Asimismo,** por los fundamentos antes expuestos, siendo los actos posteriores consecuencia del acto jurídico de Hipoteca celebrado entre los demandados, los demás actos jurídicos cuestionados por tener relación directa ampliatorias, al no contar con la manifestación de la voluntad de la demandante, resultan ser nulos por la causal antes consignada, esto de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil, **por lo que** los argumentos de la apelación referido a que el demandado no se encuentra protegido por la buena fe pública registral resultan amparables.

Pronunciamiento sobre la pretensión de la demanda.-

- 4.15.- Por otro lado, de la demanda obrante en autos (**p.36 al 47**), **se tiene que** la accionante Astrid Greta Vargas Torres, ha fundamentado su pretensión de nulidad en las causales de **falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y contrario a las Leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres,** previsto en el artículo 219 incisos 1, 4 y 8 del Código Civil.

Sobre la causal de falta de manifestación de voluntad.-

- 4.16.- **Emitiendo pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda, se tiene que en nuestro ordenamiento legal,** conforme se tiene dicho en la presente sentencia, en el **artículo 315 del Código Civil,** se establece que *“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 puede ser efectuados, por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en*

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

*las leyes especiales.*¹¹ de tal manera de dicha norma imperativa, se puede establecer que son nulos los actos jurídicos en los que uno de los cónyuges dispone de bienes de la sociedad de gananciales sin intervención del otro, por cuanto se advierte la falta del requisito de la manifestación de voluntad del cónyuge preterido en la celebración de los actos jurídicos cuestionados con la demanda, siendo la manifestación de voluntad un elemento primordial para su validez, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 140 del Código Civil lo que debe concordarse con lo dispuesto por el artículo 219 inciso 1 del Código Civil), toda vez que la Ley, establece que para disponer de bienes de la sociedad de gananciales, se requiere, el consentimiento de ambos cónyuges.

4.17.- En ese sentido, de la revisión de autos (p.02), obra el **Acta de Matrimonio Civil** celebrado por la accionante Astrid Greta Vargas Torres con la persona de Yony Samuel Escobar Orizano por ante la Municipalidad Provincial de Leoncio Prado- Tingo María, de fecha **06 de Diciembre del 2008**; asimismo, en autos (p.05), obra la Partida registral del bien inmueble materia de Litis, de donde se advierte que el codemandado Yony Samuel Escobar Orizano adquirió el bien inmueble mediante Escritura Pública de compra y venta de fecha **05 de agosto del 2010, presentado ante los Registros Públicos con fecha 09 de septiembre del 2010 e inscrito con fecha 21 de septiembre del 2010**, esto es, después de casado, coligiéndose que el bien inmueble **ha sido adquirido dentro del matrimonio**, por ende, **constituye un bien social, considerados como aquellos que adquieren los cónyuges a título común, lucrativo u oneroso, durante la vigencia del matrimonio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 310 y 311 del Código Civil y tienen fin, cuando el régimen de sociedad de gananciales fenece.**¹²

4.18.- Por otro lado, estando a lo expuesto precedentemente, se tiene que en autos obra el Testimonio de Préstamo de dinero con Garantía Hipotecaria otorgado por Roberto Pedro Díaz Acosta a favor de Yony Samuel Escobar Orizano (pp.24 al 25), el Testimonio Número: Setecientos noventa y siete otorgado por: Roberto Pedro Díaz Acosta y otros, sobre Ampliación de Préstamo de Dinero con Garantía Hipotecaria (pp. 26 al 27); **de igual forma**, de autos obra (pp. 28 al 29) el Testimonio de la Escritura Pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria”, así como sus ampliatorias de las mismas, otorgadas por el hoy demandado Yony Samuel Escobar Orizano a favor de Roberto Pedro Díaz Acosta sobre el bien inmueble signado con el Lote 04 de la manzana “E” del asentamiento humano “Las Moras”, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco,

¹¹ artículo 315 del Código Civil, “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 puede ser efectuados, por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.”

¹² CASACION N° 3928-2006-Lima, El Peruano, 03-01-2008, p.21400-21401; “... Los bienes gananciales o sociales considerados como aquellos que adquieren los cónyuges a título común, lucrativo u oneroso, durante la vigencia del matrimonio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 310 y 311 del Código Civil y tiene fin, cuando el régimen de sociedad de gananciales fenece.”

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

inscrito en la Ficha N° 2422 y su continuación en la Partida Electrónica 020002260 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco, donde se evidencia **que la hoy actora no ha tenido participación alguna en ningunos de los actos jurídicos descritos (principal y ampliatorias)**, por lo que, al haberse acreditado que el bien inmueble materia de Litis ostentaba **la condición jurídica de “bien social y por ende a la sociedad de gananciales”**, entendida ésta que se encuentra conformada por el conjunto de bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge, constituyéndose en un mecanismo de regulación de dicho patrimonio¹³, correspondía su intervención para una adecuada legitimidad para contratar, advirtiéndose **la falta del requisito de la manifestación de voluntad del cónyuge preterido en la celebración de acto**, siendo la manifestación de voluntad un elemento primordial para su validez, con lo que se colige no haberse dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 315 del Código Civil, **aunando a ello**, no haber acreditado en autos el otorgamiento de representación por parte de la accionante a favor del cónyuge demandado Yony Samuel Escobar Orizano.

- 4.19.- **Asimismo**, se puede llegar a determinar válidamente, que **Roberto Pedro Díaz Acosta** tenía pleno conocimiento de la inexactitud de la inscripción registral sobre el dominio del predio o cuando menos estaba en posibilidades de conocerla, en razón que el demandado Yony Samuel Escobar Orizano ha otorgado en garantía un bien inmueble que era ajeno, por cuanto era de la sociedad conyugal, esto es un bien social, además que el acreedor hipotecario conocía de la inexactitud de los datos que aparecen en el Asiento C00001 de la Partida N° 02002260 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, por cuando estaba en condiciones razonables de no desconocerlo, en tanto que la demandante había participado en la Constitución de la garantía hipotecaria a favor del Banco Continental del Perú en su condición de cónyuge del demandado Yony Samuel Escobar Orizano, **por lo tanto** los demandados han actuado de mala fe y como tal, tampoco resulta aplicable el Principio de la fe pública registral contemplada en el artículo 2014 del Código Civil a favor del demandado Roberto Pedro Díaz Acosta.

Conclusión sobre el análisis de la causal falta de manifestación de la voluntad, al caso.-

- 2.20.- De tal manera que en el presente caso como ha quedado evidenciado, el codemandado no ha actuado protegido por la buena fe pública registral que se establece en el artículo 2014 del Código Civil, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo; por cuarto al haberse establecido en la presente resolución que el codemandado tenía la condición de casado, al realizar la Hipoteca a favor del Banco Continental, conforme a la Partida Registral, Rubro “Gravámenes y Cargas”, Asiento D00001, la conducta mínima razonable que debe realizar una persona ordinaria, de sentido común, al estar entregando una suma de dinero, es verificar los asientos registrales, en los que hubiera advertido que el codemandado, ha manifestado expresamente a nivel notarial, que era casado, **por ende**,

¹³ CAS N°145-2001-Huánuco, el Peruano, 01-10-2002, p. 8832

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

debe colegirse que tomo conocimiento de las inscripciones registrales de la Partida Registral del Inmueble; donde se observa que el otorgante aparece registralmente como casado, cuya ignorancia no es posible sustentar.

Por lo que al no ser amparable a favor del codemandado, la buena fe registral, establecida en el artículo 2014 del Código Civil, resultan causas que origina que los títulos que se peticionan su nulidad mediante la presente demanda adolezca de nulidad por falta de manifestación de la voluntad de la cónyuge, en conformidad con lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil y el artículo 315 del Código Civil. Criterio que guarda coherencia con lo establecido en la CASACION N° 4434-2013-, Lima, el Peruano, 02-05-2016, p. 77106.

Sobre la causal de fin ilícito.-

- 2.21.- En cuanto se refiere a la causal prevista en el **inciso 4 del artículo 219 del Código Civil** - **Cuando su fin sea ilícito**, en primer lugar, debemos señalar que el término *fin* en materia de actos jurídicos y contratos, está relacionado al concepto de causa, siendo que **la causa ilícita** se configura cuando la causa en su aspecto subjetivo ha incorporado motivos ilícitos, que determinan la nulidad del acto jurídico.

Es así que en todo acto jurídico deberíamos encontrar un fin o un motivo que sea el que haya impulsado a las partes a celebrarlo, de tal manera que ese fin de carácter subjetivo, representa una valoración interna del sujeto antes de expresar su voluntad. Según **Rómulo Morales**, la causa –**desde la perspectiva objetiva**– debe ser conforme no sólo a los preceptos de la ley, al orden público y a las buenas costumbres, sino también debe estar de acuerdo con la necesidad de que el fin intrínseco del acto jurídico sea socialmente apreciable y digno de protección¹⁴.

En tal sentido, se tiene de los medios probatorios ofrecidos por las partes obrantes en autos consistentes en el Acta de Matrimonio Civil (**p. 02**), la Copia Literal del bien inmueble (**pp. 05 al 13**); el Testimonio de la Constitución de garantía hipotecaria a favor del Banco Continental (**pp.14 al 23**), la Escritura Pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria (**pp. 24 al 25**), así como las escrituras públicas ampliatorias (**pp.26 al 29**), y de los fundamentos fácticos expuestos en su escrito de la demanda (**pp.36 al 42**), se determina que **no se encuentra acreditado la causal prevista en el artículo 219 inciso 4 del Código Civil**, al no haberse probado que la causa de éste acto jurídico haya tenido dicha finalidad ilícita, para celebrarse los actos jurídicos cuestionados, entre los intervinientes, esto es que los co-demandados celebraran los actos jurídicos teniendo como causa, cometer un acto ilícito, lo que no se encuentra acreditado en autos, **por lo que** la demanda en este extremo debe desestimarse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil, por cuanto los hechos así expuestos no

¹⁴ **MORALES HERVIAS, Rómulo**. *La causa del contrato en la dogmática jurídica*. En: *Negocio jurídico y responsabilidad civil. Estudios en memoria del Profesor Lizardo Taboada Córdova*. Lima: Editora Jurídica Grijley, 2004, p. 391.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

encuentran subsumidos en la causal establecido en el numeral 4 del artículo 219 del Código Civil.

Sobre la causal de nulidad por afectar el orden público.-

4.22.- **Asimismo**, la actora sustenta su demanda de nulidad de acto jurídico en el **inciso 8 del artículo 219** del Código Civil, que al haberse dispuesto un bien ajeno contradice las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres. **Al respecto**, la Corte Suprema, con respecto al artículo V del Título Preliminar del Código Civil ha señalado los puntos directamente relacionados con las leyes de orden público: *“Las leyes de orden público son aquellas en las que están interesadas de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad sociales, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. Dicho en otras palabras, las leyes fundamentales y básicas que forman el núcleo sobre el que está estructurada la organización social.”*¹⁵. **Asimismo**, en otra Casación emitida por la Corte Suprema se ha señalado el contenido del orden público: *“El orden público está constituido por el conjunto de normas impositivas absolutamente obligatorias, donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia”. Es forzoso concluir, entonces, que toda conducta que incurre en un ilícito penal, afecta el orden público.*^{16”}

4.23.- Estando a lo expuesto en los considerandos que anteceden y de los fundamentos fácticos de la demanda, se tiene que la accionante Astrid Greta Vargas Torres, sustenta la nulidad del acto jurídico en uno de los supuestos que precisa el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, esto es, **contra las leyes que interesan el orden público.**

Al respecto, es de observarse que en autos obra el Acta de matrimonio civil (p. 02), la Copia Literal del bien inmueble (pp. 03 al 13); la Constitución de garantía hipotecaria a favor del Banco Continental (pp.14 al 23), la Escritura pública de préstamo de dinero con garantía hipotecaria (pp.24 al 25), así como las Escrituras públicas ampliatorias (pp.26 al 29).

Por otro lado, en nuestro ordenamiento Constitucional y Legal la titularidad de la propiedad se encuentra protegido, en el artículo 923 se establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. **Asimismo**, el artículo 318 del Código Civil establece que: Fenece el régimen de la sociedad de gananciales: 1. Por invalidación del matrimonio. 2. Por separación de cuerpos. 3. Por divorcio. 4. Por declaración de ausencia. 5. Por muerte de uno de los cónyuges. 6. Por cambio de régimen de patrimonial. **Por consiguiente**, al haberse realizado el Contrato de Mutuo con Hipoteca, así como los actos jurídicos posteriores y que se indican en la demanda, sin la intervención de la cónyuge, la accionante, la demanda, debe ampararse por cuanto los hechos **se subsumen dentro de la causal previsto en el artículo 219 inciso 8) del Código Civil que remite al artículo V del Título Preliminar del mismo cuerpo normativo**, toda vez que los demandados al celebrar los actos jurídicos cuestionados,

¹⁵. CAS. N. ° 3537-2007 Lima, publicado en el *diario oficial*, El Peruano, el 4 de septiembre del 2008.

¹⁶. CAS. N. ° 1657-2006 Lima, publicado en el *diario oficial*, El Peruano, el 30 de noviembre del 2006.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

han transgredido normas imperativas en donde se consagra el orden público, que protege el derecho de la propiedad, conforme al numeral **16 del Artículo 2 y Artículo 70** de la Constitución Política en concordancia con lo dispuesto por el artículo 923 del Código Civil y al no haber observado la participación obligatoria de la accionante de conformidad con el **artículo 315** del Código Civil, esto conlleva a la existencia de actos jurídicos nulos, en cuanto se ha transgredido normas de orden público; criterio que asume este Colegiado en concordancia con lo resuelto en la **CASACION N° 3702-2000 - Moquegua**, publicado en el *Diario Oficial*, “**El Peruano**”, el 1 de octubre del 2001¹⁷.

Sobre la pretensión acumulativa originaria accesoria.-

- 4.24.-** De la pretensión de la demanda, se tiene que la accionante ha demandado en forma acumulativa objetiva originaria accesoria la **cancelación de inscripción en los Registros Públicos de los asientos registrales de los** actos jurídicos que preceden inscritas en los asientos D00003; D00004 y D00005, de la Partida N° 02002260 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco, siendo que al haberse amparado la pretensión principal, resulta igualmente amparable la pretensión acumulada de conformidad con el artículo 87 primera parte del Código Procesal Civil; en conformidad con lo dispuesto por el Reglamento
- 4.25.-** Por tanto, estando a las consideraciones expuestas, se tiene de los fundamentos y los medios probatorios ofrecidos en autos, los hechos se subsumen en la causales del artículo 219 inciso 4 y 8 del Código Civil concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; **por lo que** debe revocarse la sentencia en todos sus extremos y ampararse la demanda por las causales previstas antes citadas.
- 4.26.-** El artículo 412 del Código Procesal Civil establece que: La imposición de la condena de costas y costos no requiere ser demandada y es a cargo de la parte vencida (...). **Y asimismo**, el artículo 412 del Código Procesal Civil establece que: Cuando la parte condenada en costas y costos esté conformada por una pluralidad de sujetos la condena al pago los obliga solidariamente (...). **Por lo que** resulta amparable legalmente disponer que los demandados pagan las costas y costos del proceso.

V) DECISIÓN:

Por estos fundamentos en armonía con lo establecido por el artículo 40 inciso 1 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 013-97-JUS.

REVOCARON: la **Sentencia N° 32-2017**, contenida en la resolución N° 10, de fecha veintidós de Febrero del dos mil diecisiete (**pp. 158 al 166**), que resuelve: **1) Declarando INFUNDADA** la

¹⁷ **CASACION N° 3702-2000 Moquegua**, publicado en el *diario oficial*, El Peruano, el 1 de octubre del 2001; “Las normas de orden público son de observancia obligatoria para todas las personas, y se diferencian de las normas limperativas, porque estas son de observancia obligatoria solo para todas las personas que se encuentran dentro del supuesto de hecho de tales normas”.

Corte Superior de Justicia de Huánuco
SALA CIVIL

Exp. N° 00533-2015-0-1201-JR-CI-01

PROCEDE: HUÁNUCO

demanda de fojas 36 al 46 por ASTRID GRETA VARGAS TORRES contra ROBERTO PEDRO DÍAZ ACOSTA y YONY SAMUEL ESCOBAR ORIZANO sobre nulidad de acto y cancelación de asiento registral; **2) ARCHÍVESE** los presentes actuados consentida y/o ejecutoriada sea la presente resolución; **3) CON COSTAS Y COSTOS** del proceso.

REFORMANDOLA: DECLARARON: 1) FUNDADA la demanda de fojas 36 al 46 por instaurado por ASTRID GRETA VARGAS TORRES contra ROBERTO PEDRO DÍAZ ACOSTA y YONY SAMUEL ESCOBAR ORIZANO sobre nulidad de acto Jurídico **contenido en la Escritura Pública** de fecha 13 de febrero del 2013 suscrito por ROBERTO PEDRO DÍAZ ACOSTA y YONY SAMUEL ESCOBAR ORIZANO sobre “Préstamo de dinero con Garantía Hipotecaria” y sus ampliaciones de hipoteca otorgado por Yony Samuel Escobar Orizano a favor de Roberto Pedro Díaz Acosta contenido en la Escritura Pública de fecha 01 de agosto del 2013 y la Escritura Pública de fecha 08 de agosto del 2013 inscritos en la asientos D00003; D00004 y D00005, por las causales establecidas en los numerales **1) y 8)** del artículo 219 del Código Civil.

2) EN CONSECUENCIA: DECLARARON NULO EL ACTO JURIDICO contenido en la **Escritura Pública** de fecha 13 de febrero del 2013 suscrito por ROBERTO PEDRO DÍAZ ACOSTA y YONY SAMUEL ESCOBAR ORIZANO sobre “Préstamo de dinero con Garantía Hipotecaria” y sus ampliaciones de hipoteca otorgado por Yony Samuel Escobar Orizano a favor de Roberto Pedro Díaz Acosta contenido en la Escritura Pública de fecha 01 de agosto del 2013 y la Escritura Pública de fecha 08 de agosto del 2013 inscritos en los asientos D00003; D00004 y D00005.

3) SE DISPONE CANCELESE: las inscripciones registrales de los actos jurídicos que preceden inscritas en los asientos D00003; D00004 y D00005, de la **Partida N° 02002260** del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco; **OFICIESE** para dicho fin, una vez consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución Judicial.

4) ORDENARON: EL PAGO DE COSTAS Y COSTOS del proceso.

5) CONFIRMARON: La sentencia en cuanto al extremo que declara **INFUNDADA LA DEMANDA** por la causal de Nulidad de Acto Jurídico de fin ilícito. **Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior Ponente: señor Carrillo Rodríguez.**

Sres.

Carrillo Rodríguez.

Santos Espinoza.

Berger Viguera.