



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Sumilla: “La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extra registral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y definitiva”.

Lima, veintinueve de abril
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil ochocientos sesenta y nueve - dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por **Rosa Flor Guzmán Ocas**, contra la sentencia de vista obrante a fojas trescientos dieciséis que confirma la resolución impugnada en el extremo que declara fundada en parte la demanda; y, consecuentemente nula la Escritura Pública de compraventa de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce y nulo el asiento registral. -----

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y dos del cuaderno de casación, fue declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por Rosa Flor Guzmán Ocas por las siguientes causales denunciadas: **a) La infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil.** Sostiene que se afecta su derecho por cuanto no se tomó en



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

cuenta que es adquirente de buena fe, debido a que de la expresa lectura del documento público que se anuló no ha conocido la condición de casado, ya que de su documento de identidad, así como de la verificación que se hizo tampoco advirtió la situación de casado de su transferente, y **b) Infracción normativa de los artículo 318 inciso 2, 319 y 324 del Código Civil**; refiere que se vulnera dichos dispositivos legales, pues no se tomó en cuenta que al momento de la venta, los cónyuges tenía la condición de separados, situación que de por sí determina el fenecimiento de la sociedad de gananciales; y de **c) PROCEDENCIA EXCEPCIONAL** por la causal de infracción normativa procesal del **artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.** -----

III. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: **a)** Mediante escrito de fojas veintisiete a treinta y dos subsanado a folios treinta y siete a treinta y ocho, Silvia Elizabeth Esquivel González, interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico, nulidad de asiento registral e indemnización por daños y perjuicios, contra Robert Antonio Haro Rodríguez y Rosa Flor Guzmán Ocas, siendo su pretensión la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa de fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, celebrado entre los demandados Robert Antonio Haro Rodríguez y Rosa Flor Guzmán Ocas; por la causal de falta de manifestación de la voluntad prevista en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil; y como pretensiones accesorias: **i)** La Nulidad del Asiento Registral 00009 de la Partida Electrónica N° P14005829 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo; y **ii)** La Indemnización por Daños y Perjuicios, por la suma de S/ 10,000.00 (diez mil nuevos soles). **b)** La demandante señala



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

que: **i)** Con fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la recurrente y el demandado Robert Antonio Haro Rodríguez, contrajeron matrimonio civil ante la Municipalidad Provincial de Trujillo, estableciendo como régimen patrimonial el de sociedad de gananciales; **ii)** El demandado Robert Antonio Haro Rodríguez con fecha veintitrés de marzo del dos mil cuatro, adquirió el predio materia de *litis*, formando este parte de la sociedad conyugal; **iii)** Con fecha diecinueve de marzo del dos mil catorce, el demandado dolosamente vendió el predio materia de *litis* a la codemandada Rosa Flor Guzmán Ocas, sin mediar consentimiento alguno de la recurrente, motivo por el cual, dicha compraventa es nula de pleno derecho. **c)** Admitida a fojas treinta, en la vía del proceso de conocimiento, se confiere traslado conforme a las constancias que obra en autos: Por escrito de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y dos, el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, contesta la demanda, solicitando que la misma sea declarada Improcedente y/o Infundada, por cuanto el demandado no actuó de mala fe al momento de celebrar el acto jurídico de compraventa con la codemandada Rosa Flor Guzmán Ocas, toda vez que en sus datos personales del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, se le había consignado como soltero. Asimismo, con resolución número cuatro de foja setenta y dos, la codemandada Rosa Flor Guzmán Ocas fue declarada rebelde, siguiendo el proceso en dicha condición jurídica. **d)** Mediante sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución número nueve de fecha tres de agosto de dos mil dieciséis, se declaró fundada en parte la demanda; en consecuencia: Nula la Escritura Pública de Compraventa de fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, respecto del lote de terreno N° 30 de la manzana K del asentamiento humano Nuevo Florencia, distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, nulo el Asiento Registral 00009 de la Partida Electrónica N° P14005829 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo e infundada la pretensión de Indemnización por Daños y Perjuicios. Al respecto señala que conforme se desprende de la Escritura



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

Pública de Compraventa de fecha veinticuatro de marzo del dos mil catorce, de folios tres a seis, mediante la cual el demandado Robert Antonio Haro Rodríguez, en su calidad de propietario del predio materia de *litis*, cede en venta real y enajenación perpetua a favor de la codemandada Rosa Flor Guzmán Ocas, por el precio de S/ 5,000.00 (cinco mil soles). Sin embargo se debe considerar el Acta de Matrimonio de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de folios dos, mediante la cual la demandante y el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez contrajeron nupcias; quedando plenamente acreditado el vínculo matrimonial, no existiendo en autos medio probatorio que acredite la disolución de dicho vínculo, por lo que de la revisión de la escritura pública materia de nulidad se observa que dicho acto fue celebrado con posterioridad a la fecha de dicho matrimonio. Asimismo, se señala que conforme se aprecia de la Copia Literal de la Partida P14005829 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a folios siete a diecisiete, respecto del predio materia de *litis* que el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez adquirió dicho inmueble de los anteriores propietarios Julio César Acosta Otiniano y Estela Marilú Aguirre Cabrera, con fecha veintitrés de marzo del dos mil cuatro, es decir, durante la vigencia de su matrimonio con la demandante; razón por la cual no se puede concebir al predio materia de *litis* como un bien propio, por lo que si bien en el registro del predio materia de *litis* aparece como único titular el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, se determina indubitablemente que el predio materia de *litis* constituye un bien social; por lo tanto, cualquier forma de disposición sobre el mismo requería del consentimiento tanto del demandado como de la demandante Silvia Elizabeth Esquivel González, advirtiéndose la causal de falta de manifestación de la voluntad toda vez que en dicho acto solo interviene el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, siendo en dicha transferencia del bien inmueble materia de *litis* indispensable el consentimiento de la demandante Silvia Elizabeth Esquivel González o su autorización a través de un determinado poder, lo que no ha ocurrido en el caso



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

concreto; por lo tanto, tal deficiencia insubsanable advertida hacen de la referida compraventa un acto nulo, considerando que la manifestación es un requisito fundamental para la validez de todo acto jurídico. **e)** Apelada la sentencia, la Sala Superior emitió la sentencia de vista, contenida en la resolución trece de fecha dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, la cual confirma la sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos: **i)** En cuanto a los agravios planteados en la apelación presentada por Robert Antonio Haro Rodríguez, indica que el juzgado no ha tomado en cuenta que a la fecha de adquisición del bien inmueble *sub litis* la sociedad de gananciales había fenecido, pues su patrocinado se encontraba separado de cuerpos de la accionante, correspondiendo la aplicación del artículo 318 numeral 2 concordante con los artículos 319 y 324 del Código Civil. **ii)** Respecto a los agravios planteados por Rosa Flor Guzmán Ocas en su recurso de apelación, señala que adquirió el bien inmueble *sub litis*, de buena fe, pues en ningún momento conoció la condición de casado del codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, quien aparecía como soltero y único propietario del bien inscrito en la Partida Electrónica N° 1400 5829, por lo tanto se encontraba protegida al amparo del artículo 2014° del Código Civil. **iii)** En relación a la separación de cuerpos, conforme a los actuados en el presente proceso, dicha situación no se encuentra acreditada por el demandado, conforme a lo prescrito en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de probar le corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión; siendo un nuevo argumento de defensa que pretende hacer valer en la presente instancia, en consecuencia, este extremo de la apelación no puede ser amparado. **iv)** Respecto al argumento señalado por Rosa Flor Guzmán Ocas, respecto a que desconocía la situación del estado civil del codemandado, se advierte que conforme se desprende de los recibos de agua y luz, obrantes de folios veinte y veintiuno, los mismos que datan del mes de junio y julio del año dos mil catorce, que pese haber transferido la propiedad a favor de Rosa Guzmán Ocas, acto debidamente inscrito en Registros Públicos el veinticinco de marzo de dos mil



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

catorce, el codemandado, cónyuge de la demandante, seguía apareciendo como propietario del bien *sub litis*, lo que implica además que seguía residiendo en dicho bien; desvirtuándose por tanto la buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil, y encontrándose por ende correcta la conclusión de la sentencia de primera instancia. -----

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo únicamente absolverse por las causales que ha sido admitida, en principio, la denuncia de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta, deberá entonces verificarse el reenvío, careciendo de objeto el pronunciamiento sobre la causal sustantiva. -----

SEGUNDO.- En cuanto a la causal declarada procedente de manera excepcional referida a la infracción del **artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**. Cabe manifestar que el principio de motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil. Una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum*, en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma, esto es, la motivación de derecho o *in jure*, en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la norma. Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida y lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores in cogitando, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución. -----

TERCERO.- De lo anteriormente expuesto, se advierte que la Sala Superior resuelve la controversia de autos, absolviendo las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes durante el desarrollo del proceso, valorando en forma conjunta los medios probatorios, utilizando su apreciación razonada, de conformidad a la garantía constitucional denunciada, por lo tanto, la recurrida contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados, por lo que, no se acredita trasgresión alguna al principio de la motivación de las resoluciones judiciales y no se afecta el debido proceso. Además, sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar que no se observa afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, estos constituyen motivación suficiente ya que se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, en tal sentido, de la revisión de la sentencia impugnada se desprende con claridad que el órgano jurisdiccional ha puesto de manifiesto los argumentos básicos del razonamiento, respecto de todos los puntos controvertidos que conllevó a la formación del juicio jurisdiccional, ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la vulneración del articulado denunciado, por ello, este fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

en la motivación, deviniendo en infundada la denuncia de infracción normativa procesal. -----

CUARTO.- **Infracción normativa del artículo 2014 del Código Civil¹**, en la cual la recurrente fundamenta su recurso indicando que adquirió válidamente el dominio del inmueble, no tomándose en cuenta por las instancias de mérito la buena fe en la compraventa realizada con el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, siendo que conforme a su documento de identidad, no se advertía su condición de casado. Respecto a dicho argumento, en cuanto a la buena fe conforme al artículo 1362 del Código Civil se establece que: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. Al respecto, Manuel de la Puente Lavalle sostiene que: *“La conducta exigible a los tratantes para llevar a cabo las tratativas según las reglas de la buena fe debe juzgarse según el estándar jurídico del hombre correcto y razonable, que actúa con diligencia ordinaria que corresponda a las circunstancias del tiempo y del lugar (...)”²*. -----

QUINTO.- Sobre el particular, Gunther Gonzales Barrón sostiene que *“(...) La buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil se refiere siempre al conocimiento extraregstral que pueda tener el tercero con respecto a la realidad jurídica de la finca; y en este sentido, es una cuestión de hecho que puede ser objeto de prueba. En principio, se presume la buena fe del tercero inscrito, pero esa situación puede ser desvirtuada con prueba en contrario convincente y*

¹ **Principio de Buena Fe Registral**

Artículo 2014º.- El tercero que 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

² DE LA PUENTE LAVALLE, Manuel. "El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil", vol. XI, primera parte, tomo 11, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Biblioteca para Leer el Código Civil del Perú, Lima, 1996, pp. 19-90.



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

*definitiva (...)" Asimismo, la Exposición de Motivos del Código Civil expresa –en cuanto a la buena fe exigida al tercero registral- que: "(...) El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente, **por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia, no es posible sustentar** (...)"³ (el resaltado es nuestro). En el presente caso, conforme las pruebas aportadas en el proceso, conforme lo señala la demandante Silvia Elizabeth Esquivel González en su demanda obrante de fojas veintisiete a treinta y dos, los demandados Robert Antonio Haro Rodríguez y Rosa Flor Guzmán Ocas residen en la misma dirección, aspecto que es corroborado en los documentos de identidad presentados por los mismos, obrantes a fojas cuarenta y seis y trescientos, donde ambos consignan la dirección Calle Alfonso Ugarte N°1377, distrito de Florencia de Mora, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, tomándose en consideración además de los recibos por servicios públicos respecto de los meses de junio y julio del año dos mil catorce respecto del bien materia de *sub litis* que ostenta en parte la demandante a nombre del vendedor Robert Antonio Haro Rodríguez a fojas veinte a veintiuno, cuando ya había realizado la transferencia del bien a la recurrente, realizada con fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce, lo que indicaría que si bien la recurrente en principio aduce la existencia buena fe al momento de adquirir el predio, indicando que tanto ante RENIEC como en Registros Públicos el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez figura con la condición de soltero, esta presunción quedaría desvirtuada siendo que tiene un conocimiento directo de la situación del codemandado, aspecto que se corrobora principalmente en que ambos residen en la misma dirección, advirtiéndose en el acto de compraventa celebrada entre ambos una finalidad de afectar el derecho de propiedad sobre el bien inmueble*

³ Gunther Gonzales Barrón. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: 2002, J.E. P.1012.



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

materia de *litis* que ostenta la parte demandante Silvia Elizabeth Esquivel González, situación fáctica que no ha sido desvirtuada por la recurrente a lo largo del proceso.

SEXTO.- Infracción normativa de los artículos 318 inciso 2⁴, 319 y 324 del Código Civil; refiere que se vulnera dichos dispositivos legales, pues no se tomó en cuenta que al momento de la venta, los cónyuges tenía la condición de separados, situación que de por sí determina el fenecimiento de la sociedad de gananciales. Al respecto se señala que conforme a los actuados en el proceso, no se advierte la existencia de documento alguno, en la cual se pueda acreditar tanto la disolución del vínculo matrimonial celebrado entre la demandante Silvia Elizabeth Esquivel González con el codemandado Robert Antonio Haro Rodríguez, así como tampoco la liquidación de la sociedad de gananciales generada, porque no resulta atendible lo señalado por la recurrente en el sentido que la situación de hecho de separación de los cónyuges *per se* genera el fenecimiento de la sociedad de gananciales, por lo que deviene en infundada la presente causal. -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Rosa Flor Guzmán Ocas**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número trece, de fecha dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, expedida por la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Silvia Elizabeth Esquivel González contra Robert Antonio Haro Rodríguez y

⁴ **Artículo 318º.-** Fenece el régimen de la sociedad de gananciales:
2.- Por separación de cuerpos.



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

**CASACIÓN 2869-2017
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**

otra sobre nulidad de acto jurídico; y *los devolvieron*. Ponente señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

AMD/JMT/EEV