



SENTENCIA DE VISTA  
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL  
EXPEDIENTE : 00064-2020-0-1401-JR-CI-03  
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURIDICO  
RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA  
DEMANDADO : VARGAS HUILLCA, JULIO  
BAUTISTA ARONES DE VARGAS, JULIA  
REYES PISCONTE, JOSE ENRIQUE  
DEMANDANTE : CORTEZ GARCIA DE REYES, LUISA DIANA

### **RESOLUCIÓN Nro.13**

Ica, veintitrés de junio del dos mil veinte y dos.

**VISTOS:** Observándose las formalidades previstas por el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; llevada a cabo la audiencia de vista de causa con participación de los abogados, e interviniendo como ponente la Jueza ***Jacqueline Chauca Peñaloza***; y,

### **CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO: OBJETO DE LA APELACIÓN**

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución nº 9 de fecha 27 de octubre del 2021 que resolvió declarar Fundada en parte la demanda presentada por LUISA DIANA CORTEZ GARCIA DE REYES, sobre Nulidad de acto jurídico, en contra de JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE, JULIA BAUTISTA ARONES DE VARGAS y JULIO VARGAS HUILLCA, en consecuencia nulo el acto jurídico de compra venta celebrado entre los demandados respecto del predio ubicado en la manzana C lote 7 del Centro Poblado Nuestra Señora de Guadalupe, distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral nº P07018008 de los Registros Públicos de Ica, por la causal de objeto jurídicamente imposible, con lo demás que contiene.

#### **SEGUNDO: FUNDAMENTOS DE LA APELACION**

El demandado JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE interpuso recurso de apelación contra la sentencia en la parte que declaró fundada en parte la demanda, solicitando se declare nula o revoque la sentencia y reformándola sea declarada infundada. Los fundamentos en que sustenta su recurso son los siguientes:

2.1. No se motivó lo que se entiende por bien propio o de sociedad conyugal, concluyendo que el predio es un bien conyugal, sin considerar el artículo 302 inciso 3) del Código Civil. El inmueble materia de litis fue aportado por su parte al iniciarse la sociedad de gananciales, inicio con la posesión el año de 1982, por lo cual el 24-12-1986 se le otorgó el certificado de posesión, cuando era soltero, siendo presentado el 26-7-2000 conforme se desprende de la partida registral P07018008 para la inscripción registral si se considera que fue adquirido a título gratuito según inciso 3) del artículo 302 del Código Civil es un bien propio. Su derecho de propiedad no se consolidó con la inscripción registral porque no es constitutiva. El matrimonio fue el 8-2-1994, siendo la inscripción de su derecho de propiedad, posterior en los Registros Públicos.



2.2. Siendo un bien propio no es necesaria la participación de su cónyuge, por tanto, la compra venta a favor de JULIO VARGAS HUILLCA y JULIA BAUTISTA ARONES DE VARGAS es jurídicamente posible, porque es un bien propio del cual solo debe disponer el propietario conforme al contrato por escritura pública nº 1848 de fecha 18-6-2019 inscrito en la partida registral P07018008.

2.3. La adquisición de su propiedad fue mediante el procedimiento del artículo 20 del Decreto Legislativo nº 803 y reglamento, adjudicación en propiedad que se le otorga aquellas personas que tiene más de 10 años de posesión que fue su caso. La demandante nunca estuvo en posesión del predio pues vivió en Macacona Subtanjalla.

Los co demandados JULIO VARGAS HUILLCA y JULIA BAUTISTA ARONES interpusieron recurso de apelación contra la sentencia en la parte que declara fundada la demanda. Los fundamentos en que sustenta el recurso de apelación, son los siguientes:

- 2.1. El bien materia de litis es un bien propio del vendedor, porque el matrimonio fue celebrado el 8 de febrero de 1994, y la constancia de posesión es del 24-12-1986, la posesión si bien no denota propiedad, es el antecedente de la propiedad.
- 2.2. La adquisición precedió a la inscripción registral según inciso 2 y 3 del artículo 302 del Código civil. La propiedad del bien fue adquirida por su vendedor a título gratuito.
- 2.3. No considero el VIII precedente vinculante, que ampara la fe pública registral, considerando que en la partida registral P07018008, el vendedor figura como soltero, no esta el nombre de la demandante.

### **TERCERO: PROBLEMA LÒGICO JURIDICO A DILUCIDAR**

Estando a los fundamentos de la resolución apelada; así, como los recursos de apelación el problema lógico jurídico en el presente caso consiste en determinar si el predio sublitis es un bien propio o de sociedad conyugal; y si los compradores – codemandados están amparados por la buena fe pública registral.

### **CUARTO: PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS AGRAVIOS**

**4.1.** Que, el artículo 140° del Código Civil establece que el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Para su validez se requiere:

- i) Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley,
- ii) objeto física y jurídicamente posible,
- iii) fin lícito,
- iv) observancia de la forma prescrita por ley, bajo sanción de nulidad.

**4.2.** Así un acto jurídico es pasible de ser declarado nulo, cuando le falta *un elemento (manifestación de voluntad, causa o finalidad), un presupuesto (objeto, sujeto), un requisito (capacidad de ejercicio, capacidad natural, licitud, posibilidad física y jurídica del objeto, determinación en especie y cantidad y voluntad sometida a proceso normal*

*de formación*), o sea contrario al orden público y a las buenas costumbres o, cuando infrinja una norma imperativa.

**4.3.** El Artículo 219° del Código Civil señala: El acto jurídico es nulo: 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente; 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; 4.- Cuando su fin sea ilícito; 5.- Cuando adolezca de simulación absoluta; 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; 7.- Cuando la ley lo declara nulo; 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

**4.4.** Sobre la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible, en el VIII pleno casatorio civil se precisó que un sector de la doctrina considera que :

“Desde otro ángulo, se opina que, si bien el artículo 315 del Código Civil establece la intervención conjunta de los cónyuges para disponer o gravar bienes sociales, la ausencia de uno de ellos en la celebración del acto de disposición determina su nulidad al convertirse en un acto jurídicamente imposible de consumarse de conformidad con el artículo 140, inciso 2, y 219 incisos 3 del Código Civil; es decir, la ausencia de uno de los cónyuges convierte a la disposición del bien común en un imposible jurídico en razón de que no se ha cumplido la exigencia de la ley para que se perfeccione jurídicamente; por consiguiente, mientras persista esa situación el acto jamás llegará a configurarse, siendo en ese sentido un imposible jurídico respecto del fin que se ha propuesto”.

**4.5.** El VIII pleno casatorio civil, que es vinculante, en el fundamento D. preciso que:

“considera necesario interpretar de manera sistemática el artículo 315 del Código Civil, conforme a las normas y principios del derecho de familia. Estas normas nos dicen que la gestión del patrimonio familiar corresponde, en inicio, a ambos cónyuges; con las salvedades que establece la ley.

Como ha quedado en claro, en la gestión de los bienes sociales de la sociedad conyugal, frente a los actos de disposición de los bienes extraordinarios o de trascendencia económica, la regla es la intervención del marido y la mujer, a tenor de lo literalmente dispuesto en el primer párrafo del artículo bajo análisis, es decir, la intervención conjunta de los cónyuges.

Esta regla se sustenta en dos pilares: primero la protección del interés familiar y, segundo, el principio de igualdad de los cónyuges. Y es por este fundamento que el artículo 315 del Código Civil, norma imperativa de orden público, exige la intervención conjunta de ambos cónyuges en el acto de disposición de un bien extraordinario de la sociedad de gananciales, cuya titularidad – como ya sabemos- reposa en la sociedad conyugal”.

Por norma imperativa se entiende aquella norma insustituible por la voluntad de los particulares y por orden público a los principios esenciales de nuestro ordenamiento social.

En conclusión, la inobservancia del requisito previsto en el artículo 315 del Código Civil (intervención conjunta), constituye causal de nulidad, en concordancia con lo dispuesto en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, es decir, la consecuencia jurídica aplicable a este supuesto es la nulidad.

4.6. El mismo pleno casatorio civil vinculante, preciso, sobre la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por un solo cónyuge, en el fundamento siguiente:

“Para este Supremo Tribunal es necesario aplicar el principio de buena fe registral para resolver la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por uno de los cónyuges. EN ese sentido, la buena fe pública registral, consagrada en el artículo 2014 del Código sustantivo, es aquella, en virtud de la cual el tercero que adquiere con base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición non domino que realiza, una vez que haya inscrito su derecho, con lo demás requisitos exigidos por ley.

Como puede advertirse, el fundamento de dichos principios está en asegurar el tráfico patrimonial realizado de buena fe sobre la base de la información que obra en los Registros Públicos, lo cual permite reducir significativamente los costos de información. De esta forma, para nuestro ordenamiento, quien contrata confiado en la información registral, no puede ser perjudicado.

Se puede concluir, que si el adquirente transfirió a su vez el bien en favor de un tercero y este último lo inscribe registralmente, es de aplicación el principio de la buena fe pública registral. Ello significa que la pretensión de nulidad de acto de disposición de un bien social extraordinario por uno solo de los cónyuges, no puede ser amparada frente al tercero, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 2014 del Código Civil. Dicho tercero resulta ser ajeno al contrato cuestionado por el cónyuge que no interviene.

Se tiene entonces, que el sistema jurídico peruano claramente ha optado por la protección del tercero adquirente de buena fe, negando el carácter absoluto de la regla nemo plur iuris, como se aprecia de lo dispuesto por los artículos 948, 1135, 1542 y 2014 del Código Civil principalmente. Y es que la norma de orden público que obliga a la participación de los dos cónyuges en la disposición de bienes, cede frente a la seguridad del tráfico pues el adquirente no podía saber que dicha norma era aplicable.

Siendo ello así, resulta que el artículo 315 del Código Civil debe ser interpretado apreciando la conexión externa de la sociedad de gananciales y, por tanto, tomando en consideración las reglas del tráfico. Esto permite afirmar que la disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro es un contrato nulo, pero no repercute contra aquel tercero que lo haya adquirido conforme a los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”

4.7. El principio de buena fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil dispone lo siguiente:

“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 inscrita 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 que no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

ALIAGA y MENDOZA (2020) afirman que <sup>1</sup> “para la configuración de la fe pública se requiere de lo siguiente: Adquisición de derechos a título oneroso, legitimación de las inscripciones, confianza, buena fe, inexactitud registral” (p. 357-358).

En este sentido la jurisprudencia coincide en afirma que el principio de buena fe pública registral exige de los requisitos referidos en la casación nº 695-99-Callao, casación nº 2250-2001-Camana, casación nº 4615-2008, casación nº 111-2006-Lambayeque.

En el VIII pleno casatorio civil, vinculante, se precisó que la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición de uno solo de los cónyuges, se da en casos de “título oneroso de buena fe pública registral”. Siendo el fundamento asegurar el tráfico patrimonial realizado de buena fe sobre la base de la información de registros públicos, lo cual permite reducir significativamente los costos de la información, al amparo de lo dispuesto por los artículos 948 y 1135 del Código Civil.

4.8. A su vez cabe precisar que la sociedad de gananciales es una comunidad limitada a las ulteriores adquisiciones a título oneroso. Existe un patrimonio social y un patrimonio que corresponde a cada cónyuge. PLACIDO (2020) afirma que se deben tener en consideración ciertos principios:

- <sup>2</sup>a. La época de la adquisición, son propios los bienes adquiridos antes del matrimonio por los cónyuges o aquellos que, adquiridos después, lo son por causa o título anterior. Son sociales los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio o después de su disolución por causa anterior.
- b. El carácter oneroso o gratuito de las adquisiciones durante el matrimonio. Son propias las adquisiciones realizadas a título gratuito por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, tales como herencia, legado o donación.
- c. El origen de los fondos empleados en las adquisiciones, aunque tratándose de adquisiciones onerosas durante el matrimonio, si ella tiene su origen en el empleo de dinero o fondos propios, lo adquirido será propio por subrogación real” (p.239)

El artículo 302 inciso 2) del Código Civil dispone que son bienes propios de cada cónyuge: “2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de la adquisición ha precedido aquella”. PLACIDO comenta que <sup>3</sup>“se trata de una formula amplia que comprende diversos supuestos en los que el acto

---

<sup>1</sup> Aliaga Huaripata Luis Alberto y Mendoza del Maestro Gilberto. Principio de legitimación. Código Civil comentado. Tomo X. Gaceta jurídica. 2020. Lima-Peru

<sup>2</sup> Plácido Vilcachagua Alex. Código Civil comentado artículo 302. Tomo II. Gaceta jurídica. Liam febrero 2020.

<sup>3</sup> Plácido Vilcachagua Alex. Código Civil comentado artículo 302. Tomo II. Gaceta jurídica. Liam febrero 2020.

jurídico generador de la adquisición sea anterior al matrimonio, tales como (...) cuando la posesión sea anterior al matrimonio”. (p.240)

El artículo 302 inciso 3) del Código civil regula otro supuesto de bien propio al disponer “Son bienes propios de cada cónyuge: 3. Bienes adquiridos a título gratuito durante la vigencia de la sociedad de gananciales”. PLACIDO comenta que <sup>4</sup>“El bien será propio si es transmitido a título gratuito a uno de los cónyuges” (p. 240)

4.9. De la copia de la partida registral nº P07017924 del registro predial de los Registros Públicos de Ica se verifica que el predio ubicado en el Centro Poblado Nuestra Señora de Guadalupe manzana C lote 7 del distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, fue inscrito a nombre del propietario JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE en fecha **31 de julio del 2000**, a mérito de un título de propiedad de adjudicación otorgado por COFOPRI, precisando la información registral “que acreditó reunir los requisitos legales para adquirir el lote de terreno en el asentamiento humano”, el propietario se identificó como soltero.

En **fecha 9 de agosto del 2016** se inscribió la actualización de su titularidad, del mismo propietario JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE, quien se identificó con el estado civil de soltero.

El vendedor adquirió la propiedad en adjudicación de COFOPRI por haber iniciado la posesión de lote conforme consta de la certificación emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Salas comprensión de la provincia y departamento de Ica, de fecha 24 de diciembre del 1986, en que certificó que:

“JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE, se encuentra en posesión del lote signado con el nº 6 de la manzana C del asentamiento humano de expansión urbana Virgen de Guadalupe, del distrito de Salas, provincia de Ica”.

De los medios probatorios referidos, que no han sido cuestionados ni invalidados, y que despliegan eficacia probatoria acreditan su contenido que el vendedor al 24 de diciembre de 1986 estuvo en posesión del predio, en dicha oportunidad era soltero, y, habiendo cumplido con los requisitos que le exigía la norma, le fue adjudicada la propiedad del predio sub litis, en julio del 2000, cuando ya era casado; considerando que se casó con la demandante en fecha 8 de febrero de 1994, según copia de acta de matrimonio otorgada por la Municipalidad distrital de Subtanjalla, provincia de Ica, en consecuencia, la posesión iniciada como soltero, se tradujo en propiedad cuando era casado.

La ley nº 28923 publicado el 6 de diciembre del 2006, dispuso el saneamiento físico legal y titulación, de predios urbanos a cargo de COFOPRI, plazo que fue ampliado por la ley nº 31056; disponiéndose la titulación de los predios, a título gratuito, amparo legal bajo el cual le fue adjudicada la propiedad al vendedor demandado, a mérito de la posesión que ostentó cuando era soltero según certificación de fecha 24 de

---

<sup>4</sup> Plácido Vilcachagua Alex. Código Civil comentado artículo 302. Tomo II. Gaceta jurídica. Liam febrero 2020



diciembre de 1986; en consecuencia se trata de la adquisición de la propiedad durante el matrimonio a título gratuito; por lo que se trata de un bien propio conforme a lo previsto en el artículo 302 inciso 3) del Código Civil.

4.10. Del contenido del testimonio de escritura pública de fecha 18 de junio del 2019 se verifica que los demandados, ante notario celebraron la compra venta del predio ubicado en el Centro Poblado Nuestra Señora de Guadalupe manzana C lote 7 distrito de Salas inscrito en la partida electrónica P07018008, del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Ica, por el precio de S/ 80,000, que fue cancelado por depósito bancario en la entidad financiera SCOTIABANK PERU S.A.A en fecha 17 de junio del 2019.

La propiedad fue adquirida por los compradora JULIO VARGAS HUILLCA y JULIA BAUTISTA ARONE DE VARGAS (co demandados) de quien aparecía en los registros públicos en la partida registral P07018008 del registro de propiedad inmueble de Ica, como único propietario JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE, quien además se identificó como soltero, según datos de la partida registral referida; así, como de la copia de su documento nacional de identidad según datos del certificado de inscripción de RENIEC anexo a la contestación de la demanda.

En fecha 26 de junio del 2019 se registró en la partida registral del predio la transferencia de la propiedad otorgada por JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE a favor de los co demandado JULIA BAUTISTA ARONES DE VARGAS y JULIO VARGAS HUILLACA, por el precio S/ 80,000, mediante escritura pública de fecha **18 de junio del 2019**.

De los actuado se verifica que: la adquisición de la propiedad fue a título oneroso, por S/ 80,000, cancelada mediante una entidad bancaria Scotiabank, en la cuenta n° 163-0622254, según consta del contenido de la escritura pública, de la cual dio fe el notario público.

De los datos de la publicidad registral del predio sub litis se verificó la legitimación y titularidad de JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE para transferir la propiedad del predio, pues aparecía como único propietario, desde hace varios años atrás y como soltero, dato que coincide con el dato contenido en la RENIEC.

La buena fe es aquella que la doctrina llama buena fe -conocimiento (buena fe objetiva) en contraposición a lo que se llama buena fe – diligencia (subjetiva), que en la última jurisprudencia se exige concurrencia conjunta, se trata que no se haya conocido y que no se haya podido conocer, hasta el momento del acceso al registro, de la existencia de otro título en conflicto, con una actitud proactiva para indagar sobre la posibilidad de algún titular contrapuesto.

En este caso, según la información registral del predio, el vendedor era soltero y único titular del predio; y de los datos de la ficha RENIEC se corroboró su estado civil de soltero; por tanto, el único titular del derecho de propiedad otorgó en compra venta el predio sub litis. Los adquirentes, pagaron el precio y registraron su derecho de propiedad en la partida registral referida. Además, que los demandados (compradores)





afirmaron ejercer la posesión del predio (fundamento décimo de la contestación) que no fue negado ni desvirtuado por la demandante; lo cual evidencia la diligencia necesaria para la adquisición y ejercicio de atributos de propiedad del predio sub litis.

En consecuencia, los co demandados, compradores, acreditan la buena fe pública registral en su adquisición, por lo cual el acto jurídico de compra venta es mantenida; en consecuencia, la nulidad del acto de disposición por uno de los cónyuges no es amparada frente a los terceros (compradores) en aplicación de lo previsto por el artículo 2014 del Código Civil, conforme al fundamento F del VIII pleno casatorio civil, que es vinculante.

4.11. La apelante sostiene “que antes del matrimonio convivió con el co demandado (vendedor) siendo uno de los medios probatorios la partida de nacimiento de su hija ROXANA REYES CORTEZ quien producto de la convivencia nació el 3 de marzo de 1986”; lo cual, si bien acredita filiación de padres a hija, no acredita convivencia con las exigencias legales que generen derechos de sociedad de gananciales.

El artículo 326 del Código Civil reconoce que las uniones de hecho que reúnan las condiciones exigidas por ley producen derechos y deberes similares al matrimonio, entre ellos la sociedad de gananciales; sin embargo, esto requiere de acreditación, y en este caso, no fue acreditada la unión de hechos con las condiciones exigidas por ley; por lo tanto, el inicio de sociedad de gananciales al nacimiento de la hija de la demandante con el co demandado (vendedor). Conforme lo afirma el mismo texto legal queda expedita la acción de enriquecimiento indebido para el caso de la actora.

4.12. El VIII pleno casatorio civil, precisó que la compra venta de un bien conyugal no encaja en la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible, porque si bien el artículo 315 del Código Civil exige participación de ambos cónyuges para actos de disposición de bienes conyugales, no sanciona con nulidad su inobservancia; sin embargo, esta regla del artículo 315 del Código Civil, que exige participación de marido y mujer se sustenta en dos pilares: protección del interés familiar y principio de igualdad de cónyuges; por lo tanto, la inobservancia colisiona con las normas de orden público que sustenta principios esenciales del ordenamiento social; por lo tanto, la decisión del juzgado de amparar la nulidad de compra venta por uno solo de los cónyuges, por la causal referida, es incorrecta.

Por otro lado, conforme se sustentó en esta resolución, en este caso la compra venta del pedio sub litis, además, de estar protegido por la fe pública registral; es un acto de disposición de un bien propio; por lo tanto, la demanda es desestimada.

Por estas consideraciones;

**REVOCAMOS** la sentencia contenida en la resolución nº 9 de fecha 27 de octubre del 2021 en el extremo apelado que resolvió declarar Fundada en parte la demanda presentada por LUISA DIANA CORTEZ GARCIA DE REYES, sobre Nulidad de acto jurídico, en contra de JOSE ENRIQUE REYES PISCONTE, JULIA BAUTISTA ARONES DE VARGAS y JULIO VARGAS HUILLCA, en consecuencia nulo el acto jurídico de compra venta





celebrado entre los demandados respecto del predio ubicado en la manzana C lote 7 del Centro Poblado Nuestra Señora de Guadalupe, distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida registral nº P07018008 de los Registros Públicos de Ica, por la causal de objeto jurídicamente imposible, **REFORMANDOLO** declaramos Infundada la demanda en el extremo referido, disponiendo el archivo definitivo con la devolución de los anexos presentados.

S.S.

SEDANO NUÑEZ

**CHAUCA PEÑALOZA**

AGUADO SEMINO