



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

Sumilla: *No se infringe el artículo 2014 del Código Civil si un tercero de buena fe adquiere, a título oneroso, el derecho de propiedad de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, pues aquella 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 los sustenten.*

Lima, veintiocho de marzo
de dos mil diecinueve

VISTA: La causa número tres mil novecientos dieciocho guión dos mil diecisiete; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Pariona Pastrana – Presidente, Arias Lazarte, Toledo Toribio, Bermejo Ríos y Bustamante Zegarra; producida la votación con arreglo a ley, se emitió la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación¹ interpuesto por Carmela Martínez Delgado, apoderada de la demandante Edita Hurtado Villalobos, mediante escrito de fecha siete de febrero de dos mil diecisiete, contra la **sentencia de vista**² de fecha treinta de diciembre de dos mil dieciséis, que revocando la **sentencia apelada**³ de fecha doce de diciembre de dos mil doce, declaró infundada la demanda; en el proceso seguido por Edita Hurtado Villalobos contra Víctor Martínez Delgado y Reina Fernández Herrera, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y,

II. CAUSALES DEL RECURSO

2.1. Por auto de calificación⁴ de fecha diez de abril de dos mil diecisiete se ha declarado la procedencia del recurso de casación interpuesto por las siguientes causales:

¹ Fojas 316 del expediente principal.
² Fojas 302 del expediente principal
³ Fojas 95 del expediente principal
⁴ Fojas 93 del cuaderno de casación.



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

- Infracción normativa del artículo V del Título Preliminar del Código Civil;
- Infracción normativa del artículo 315 del Código Civil.
- Infracción normativa del artículo 219 incisos 1, 4 y 5, y del artículo 2014 del Código Civil.
- Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

III. CONSIDERANDO:

Primero: Antecedentes del proceso

A fin de contextualizar el análisis de la causal de casación declarada procedente, esta Sala Suprema estima oportuno tener como antecedentes del proceso lo siguiente:

a) *Demanda*

El veintitrés de septiembre de dos mil once⁵, Carmela Martínez Delgado, en calidad de apoderada de Edita Hurtado Villalobos, interpone demanda de nulidad de acto jurídico y otros. Con ella pretende, de modo principal, que: **1)** Se declare nulo y sin efecto legal alguno el contrato de compraventa de predio rural celebrado el once de junio de dos mil diez por Víctor Martínez Delgado a favor de Reina Fernández Herrera; **2)** se declare nulo y sin efecto legal la Escritura Pública N° 76, que contiene dicho contrato de compraventa, el mismo que fuera otorgado ante la Notaria Pública Segunda Lili Vela Escudero el día once de junio de dos mil diez. Además, de modo accesorio, pretende que: **3)** se ordene la reivindicación del predio rural denominado “El Violinista” a fin de que la demandada desocupe y le haga entrega de dicho predio; y, **4)** se disponga la cancelación del asiento registral de la Partida N° 11002584 de

⁵ Según escrito obrante a fojas 25 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

los Registros Públicos de Juanjui, en que se halla inscrita tal compraventa.

Alegó que, dicho acto jurídico es nulo por haber incurrido en las causales de nulidad previstas en el artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil. Indicó que, su poderdante se encuentra casada con el codemandado Víctor Martínez Delgado, a mérito del matrimonio civil contraído ante los Registros Civiles de la Municipalidad del Centro Poblado Cristino García Carhuapoma del distrito de San Rafael, provincia de Bellavista, región de San Martín. Señaló que este último, en representación de la sociedad conyugal, con fecha catorce de noviembre de dos mil cinco, adquirió en compraventa el predio rural denominado “El Violinista”⁶, ubicado en el sector EMABESA, del distrito de San Rafael, con una extensión superficial de ocho hectáreas con cinco mil sesenta y dos metros cuadrados, con Unidad Catastral N° 233047, en mérito de la escritura pública de compraventa otorgada por Elías Daniel Martínez Rodrigo y Eufemia Delgado Díaz, aclarada mediante escritura pública de fecha dieciséis de noviembre de dos mil cinco, la cual se encontraba inscrita en el Asiento N° C0003 del rubro títulos de dominio de la Partida N° 11002584 de la Oficina Registral Juanjui de la Zona Registral N° III, Sede Moyobamba. Adujo que recientemente tomó conocimiento de la existencia de la escritura pública de compraventa otorgada por Víctor Martínez Delgado a favor de Reina Fernández Herrera el once de junio de dos mil diez, mediante el cual el cónyuge de su poderdante enajenó el bien de propiedad de la sociedad conyugal a favor de la demandada Reina Fernández Herrera. Manifestó que dicha compraventa fue celebrada, en forma unilateral, por su cónyuge sin el consentimiento de la demandante; por ello, se halla incurso en la causal de nulidad prevista en el artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil. Puntualizó que tal acto jurídico se celebró sin observarse las formalidades previstas por ley. Arguyó que, la falta de

⁶ En adelante, el inmueble.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

intervención de la demandante en la celebración de la compraventa contraviene lo dispuesto en los artículos 146, 292 y 315 del Código Civil.

b) *Contestación de demanda*

El treinta de noviembre de dos mil once⁷, Reina Fernández Herrera contestó la demanda y solicitó que se declare infundada la misma. Básicamente, argumentó que:

- Es un tercero que adquirió el inmueble a título oneroso y sobre la base de la buena fe registral conforme lo estatuye el artículo 2014 del Código Civil.
- El codemandado Víctor Martínez Delgado, a la fecha de la transacción, tenía la calidad de propietario; el derecho de éste inscrito en los Registros Públicos le publicitaba como único dueño. Además, ella como adquirente nunca tuvo conocimiento de que éste hubiese sido una persona casada, ya que del documento nacional de identidad que aquel usó para realizar la venta de dicho inmueble aparece que aquel era soltero; incluso, éste, al adquirir la propiedad de sus padres, aparecía también en calidad de soltero.
- La demandante no desvirtúa de manera alguna que la adquirente hubiese obrado de mala fe en la compraventa del inmueble.
- La demandante tenía conocimiento de que su esposo adquirió el año dos mil cinco el predio en litigio de sus señores padres y no hizo nada para participar de la compra de dicho predio en calidad de esposa.
- No es cierto que la demandante no tenía conocimiento de la venta que realizó su esposo, pues la realidad de los hechos es que ella sí tenía conocimiento de las transacciones que realizó su esposo, tanto así que seguramente hizo uso y disfrute de las sumas

⁷ Según escrito obrante a fojas 52 del expediente principal,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

canceladas por el predio comprado, lo cual debería aclarar el demandado en este proceso.

El cuatro de enero de dos mil doce, a través de la resolución número tres⁸ se declaró rebelde al demandado Víctor Martínez Delgado.

c) Sentencia en primera instancia

El Juzgado Mixto de Bellavista de la Corte Superior de Justicia de San Martín, mediante sentencia expedida el doce de diciembre de dos mil doce⁹, declaró fundada la demanda; en consecuencia, declaró nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del predio rural celebrado en fecha once de junio de dos mil diez, así como nula esta escritura pública; además, ordenó que la demandada Reina Fernández Herrera restituya a favor de los propietarios el inmueble citado; y, que se cancele la anotación de la referida compraventa en la Partida N° 11002584; incluso, condenó al pago de costas y costos del proceso a la parte demandada. Básicamente, la sentencia determinó que:

- La demandante, con la copia autenticada del acta de matrimonio expedida por el Registro de Estado Civil de la Municipalidad del Centro Poblado Cristino García Carhuapoma, a fojas catorce, acreditó el matrimonio civil contraído con el demandado Víctor Martínez Delgado el dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete y, por tanto, probó que conforma una sociedad conyugal con este.
- El contrato de compraventa elevado a escritura pública el catorce de noviembre de dos mil cinco, obrante a fojas siete, a través del cual Elías Daniel Martínez Rodrigo y Eufemia Delgado Díaz transfieren a favor de Víctor Martínez Delgado el bien, acredita que en dicha fecha éste adquirió en propiedad el inmueble referido; además,

⁸ Según obra a fojas 59 del expediente principal.

⁹ Según obra a fojas 95 del expediente principal.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

acredita que dicha adquisición se produjo cuando el adquirente ya se encontraba casado con la demandante Edita Hurtado Villalobos; por ende, constituía un bien social de ambos cónyuges en aplicación del artículo 311 inciso 1 del Código Civil.

- El patrimonio de dicha sociedad conyugal pertenece no a los cónyuges singularmente, sino a su suma, o sea, a la comunidad de gananciales; por ende, la disposición de los bienes sociales solo podía producirse con la intervención de ambos cónyuges.
- El contrato de compraventa, elevado a escritura pública el once de junio de dos mil diez, obrante a fojas diez, a través del cual Víctor Martínez Delgado transfiere el inmueble a favor de Reina Fernández Herrera, acreditó que en su celebración no se contó con la autorización o el consentimiento de la cónyuge demandante Edita Hurtado Villalobos. Además, acreditó que el demandado Víctor Martínez Delgado, al no contar con la autorización o el consentimiento de su cónyuge Edita Hurtado Villalobos, transgredió lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 315 del Código Civil; por ende, vició el mencionado acto jurídico convirtiéndolo en un acto nulo, por la no existencia de manifestación de voluntad de uno de los consortes.
- El demandado Víctor Martínez Delgado careció de legitimación para disponer del inmueble; por consiguiente, tal disposición es nula en virtud de lo dispuesto por el artículo 219 inciso 1 del Código Civil.
- Se acreditó que la demandada Reina Fernández Herrera se encuentra en posesión del inmueble y no se acreditó que esta, al momento de celebrar el contrato de compraventa, tuviera o no conocimiento que el demandado Víctor Martínez Delgado era o no casado con la demandante.
- Se acreditó, con el testimonio de la escritura pública de fecha once de junio de dos mil diez y con la Partida N° 11002584, que la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

demandada Reina Fernández Herrera cumplió con los requisitos de la buena fe registral.

- La pretensión de reivindicación se debe amparar al acreditarse que la demandada se halla en posesión del inmueble y la de cancelación de la inscripción por haberse amparado la pretensión principal.

d) *Apelación de sentencia*

La demandada Reina Fernández Herrera apeló¹⁰ la sentencia, al considerar, en esencia, que:

- No se tuvo en consideración que era inexplicable y totalmente falso que la demandante no supiera de la venta que realizó su esposo, pues la apelante, en forma personal y en presencia de la demandante, entregó a su esposo la suma total del valor del inmueble; por ende, no era atendible la afirmación de la demandante según la cual ella desconocía de la venta realizada por su esposo, dado que ella sí intervino en el acta de recepción y cancelación del precio del inmueble.
- No se tuvo en cuenta que la apelante adquirió de buena fe el inmueble, en el entendido que el vendedor tenía el estado civil de soltero.
- No se tuvo en consideración que la impugnante, al inscribir el inmueble ante registros públicos, cumplió con los presupuestos de ser un tercero registral que adquirió a título oneroso; por ello, no se le podía despojar de su derecho.

e) *Sentencia de vista*

Una vez expedida la sentencia en casación de fecha seis de octubre de dos mil quince¹¹, y luego de subsanado el trámite de apelación, la sentencia en

¹⁰ El recurso se interpuso el 17 de enero de 2013 y obra a fojas 136.

¹¹ Esta sentencia en casación la emitió la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República por deficiencias en el procedimiento ante la sala superior que restringió el derecho de defensa de la impugnante.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

segunda instancia¹² revocó la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda, y la reformó declarando infundada la demanda. En lo esencial, determinó que:

- El demandado Víctor Martínez Delgado se encuentra casado con la demandante Edita Hurtado Villalobos desde el año mil novecientos noventa y siete, lo que significa que, a la fecha de celebrarse el contrato de compraventa y elevarse la escritura pública de transferencia del inmueble el once de junio de dos mil diez, dicho bien pertenecía a la sociedad conyugal conformada por ambos; por ello, al no participar la demandante en la celebración de esa compraventa, se evidencia la falta de manifestación de voluntad, configurándose la causal prevista en el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil.
- Una vez establecido ese vicio estructural, corresponde determinar si dicha compraventa se encontraría inafecta a los efectos invalidantes que otorga el principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil.
- La venta otorgada por Víctor Martínez Fernández a favor de Reina Fernández Herrera, respecto del inmueble, resulta protegida por los efectos del principio de buena fe registral, que neutraliza los efectos invalidantes de la causal de nulidad absoluta antes señalada, toda vez que el adquirente acredita la titularidad del bien a título oneroso por la suma de treinta y tres mil con 00/100 soles (S/. 33,000.00)
- La adquirente actuó de buena fe tanto a la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de inscripción del mismo, pues su buena fe se presume mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro; en el caso, no se visualiza instrumental o prueba alguna que acredite que la demandada Reina Fernández Herrera tenía conocimiento que la demandante tenía la condición de casada con el transferente Víctor Martínez Delgado;

¹² Esta sentencia se emitió el 30 de diciembre de 2016 por la Sala Mixta Descentralizada de Liquidación y Apelaciones de Mariscal Cáceres - Juanjui de la Corte Superior de Justicia de San Martín, la misma que obra a fojas 302.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

además, de los reportes registrales contenidos en la Partida Electrónica N° 11002584, Asiento N° C00003, de los Registros Públicos de San Martín, fluye claramente que dicho transferente aparecía como el único adquirente del inmueble, consignándose entre sus datos su condición de soltero, lo que publicitaba que era el único titular de dominio del inmueble objeto de la venta; por ello, la adquirente demandada Reina Fernández Herrera actuó de buena fe.

- El otorgante aparecía registralmente con capacidad para otorgar el derecho transferido conforme claramente fluía del Asiento N° C00003 de la citada Partida Electrónica N° 11002584; por ende, al figurar con la condición de soltero Víctor Martínez Delgado, este tenía la calidad de único y exclusivo propietario del inmueble *sub litis* y, como tal, tenía total capacidad para transferir el inmueble *sub litis*, sin la intervención de su cónyuge demandante.
- La adquirente Reina Fernández Herrera inscribió su derecho, lo que le permite invocar a su favor el principio de la buena fe pública registral.
- Ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los registros públicos que gozan del principio de publicidad registral resultan causas que anulan, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, toda vez que del Asiento N° C00003 de la citada partida registral se evidencia que el transferente era el único y exclusivo titular del inmueble.

Segundo: Delimitación del objeto del proceso

- 2.1.** En ese contexto, con el objeto de analizar cada una de las infracciones propuestas, conviene indicar que, en el presente caso, tal como se estableció en los antecedentes de esta resolución, la demandante, en calidad de apoderada de Edita Hurtado Villalobos, pretende, de modo principal, que: **1)** Se declare nulo y sin efecto legal alguno el contrato de compraventa de predio rural celebrado el once de junio de dos mil diez por Víctor Martínez Delgado a favor de Reina Fernández Herrera; **2)** se declare nulo y sin efecto legal la Escritura Pública N° 76, que contiene



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

dicho contrato de compraventa, el mismo que fuera otorgado ante la Notaria Pública Segunda Lili Vela Escudero el día once de junio de dos mil diez. Además, de modo accesorio, pretende que: **3)** Se ordene la reivindicación del predio rural denominado “El Violinista” a fin de que la demandada desocupe y le haga entrega de dicho predio; y, **4)** se disponga la cancelación del Asiento Registral de la Partida N° 11002584 de los Registros Públicos de Juanjui, en que se halla inscrita tal compraventa.

2.2. Ahora bien, de un análisis de lo anterior, se advierte que el tema central de la controversia gira en torno a determinar si, en este caso concreto, la Sala Superior actuó adecuadamente, o no, al revocar la sentencia, -que declaró fundada la demanda-, para reformarla declarándola infundada.

2.3. Ello por cuanto, de un lado, la parte demandante considera que al celebrarse el contrato de compraventa de dicho inmueble se incurrió en las causales de nulidad previstas en el artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil, toda vez que, de modo unilateral, el cónyuge vendedor, sin contar con el consentimiento de la demandante, transfirió un inmueble de la sociedad conyugal. Mientras que, de otro lado, la demandada afirma que tal adquisición fue válida por cuanto es un tercero adquirente del bien que actuó de buena fe conforme lo dispuso el artículo 2014 del Código Civil.

Tercero: Análisis de la causal procesal en relación con la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

3.1. En el caso concreto, la impugnante denuncia que la Sala Superior tiene el deber de expresar la argumentación jurídica que la ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley, pero también con la



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. Asimismo, alega que no se han valorado los medios probatorios que ofreció la recurrente, que acreditan el actuar ilícito de los demandados al simular la compra venta del predio, con montos irreales y falsos. Agrega que, no se ha tenido en cuenta a la Constitución Política del Estado y los Pactos Internacionales suscritos por el Perú, que garantizan la protección de la familia, la que incluye a la sociedad conyugal o la sociedad de gananciales. Finalmente señala no se ha realizado una debida motivación conforme al fundamento cuarto de la Sentencia N° 00966-2007-AA/TC del Tribunal Constitucional, debiéndose tener en cuenta que conforme a la Casación N° 38-2016 Lima, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, es factible el control casatorio tratándose de la infracción de las reglas que regulan la actividad probatoria, entre ellas, las que establecen que el Juez tiene la obligación procesal de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada conforme lo prevé el artículo 181 del Código Procesal Civil.

- 3.2.** En ese contexto, es preciso indicar que el derecho al debido proceso es un derecho continente y se encuentra previsto en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos; ello, en concordancia con el artículo 139 inciso 5 de la glosada Carta Política.
- 3.3.** En tal orden de ideas, corresponde analizar si, en el caso concreto, se produjo algún tipo de afectación al derecho fundamental al debido proceso alegado por la parte recurrente, que en su dimensión procesal comprende, esencialmente el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

- 3.4.** La cuestión constitucional propuesta por la recurrente se vincula a la necesidad de que las resoluciones, en general, y las resoluciones judiciales, en particular, estén debidamente motivadas, por ser éste un principio básico que informa el ejercicio de la función jurisdiccional, y, al mismo tiempo, un derecho de los justiciables de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente propuestas.
- 3.5.** Al respecto, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia N° 08125-2005-PHC/TC, fundamento jurídico 11, señaló que: “[l]a exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental, garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables (...)”
- 3.6.** En tal sentido, el mismo Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales, estableció que este “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva) (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5 e).



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

- 3.7.** Más aún, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.
- 3.8.** Por tal razón, en los Expedientes N° 04298-2012-PA/TC y N° 03943-2006-PA/TC, el Tribunal Constitucional sostuvo que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) Falta de motivación interna del razonamiento; c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas; d) La motivación insuficiente; y, e) La motivación sustancialmente incongruente.
- 3.9.** Ahora bien, en el presente caso, como se señaló, la sentencia impugnada revocó la apelada, que declaró fundada la demanda, y la reformó declarando infundada aquella. La razón esencial y determinante que justificó tal decisión fue que en la celebración del contrato de compraventa se evidenció la falta de manifestación de voluntad de la sociedad conyugal, pues se configuró la causal prevista en el numeral 1 del artículo 219 del Código Civil. No obstante lo cual, la Sala Superior estableció que dicha venta resultaba protegida por los efectos del principio de buena fe registral, que neutraliza los efectos invalidantes de la causal de nulidad absoluta antes citada, ya que la compradora acreditó haber adquirido la titularidad del bien inmueble a título oneroso por la suma de treinta y tres mil con 00/100 soles (S/. 33,000.00); además, determinó que la adquirente actuó de buena fe, tanto en la celebración de dicho acto como en el momento de su inscripción registral, dado que no se acreditó que tenía conocimiento



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

de la inexactitud del registro y de la condición de casada de la demandante con su transferente.

- 3.10.** De un examen de lo antes expuesto, se aprecia que la decisión asumida por la instancia de mérito sí cumplió con justificarse adecuadamente, ya que ella expresa en forma clara y puntual los motivos concretos por los cuales se considera que los alcances del artículo 2014 del Código Civil no permiten que los efectos de la nulidad del contrato de compraventa del inmueble, -en que se incurrió al momento de la celebración de dicho acto-, se extiendan a la demandada adquirente, por ser un tercero que de buena fe, adquirió a título oneroso el derecho de propiedad sobre el inmueble de la persona que en el registro aparecía con facultades para otorgarlo; por ende, la decisión sí dio cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión, sobre la base de un argumento invocado por la demandada en respuesta a las alegaciones invocadas en la demanda.
- 3.11.** De otro lado, no se evidencia la falta de valoración de los medios probatorios aportados por las partes para sustentar sus alegaciones. Por el contrario, la justificación de la decisión se sustenta en el hecho de que la demandante es quien no cumplió con acreditar en el proceso que la demandada adquirente conocía de la inexactitud del registro al momento de la adquisición del bien y de la inscripción registral a su favor. Además, en el recurso no se indica cuáles serían esos medios probatorios admitidos y actuados que se omitieron valorar y que acreditarían un actuar contrario a la buena fe de parte de la demandada adquirente.
- 3.12.** En la formulación del recurso, la impugnante omite tener en consideración que la razón esencial y determinante para desestimar la demanda se deriva de la aplicación del artículo 2014 del Código Civil,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

es decir, de interpretar que la demandada adquirente tuvo la condición de ser un tercero que, de buena fe, adquirió a título oneroso el derecho de propiedad de la persona que en el registro aparecía con facultades para otorgarlo. De tal modo que una alegación distinta a tal determinación carece de incidencia sobre lo decidido, toda vez que, por más que el acto haya incurrido en una causal de nulidad o ineficacia, ese hecho no modificará el sentido de lo decidido atendiendo a la situación jurídica en que se ubica la demandada adquirente por su actuación en la compra del inmueble. Por lo glosado, corresponde declarar **infundada** la infracción invocada.

Cuarto: Análisis de las causales materiales.

4.1. Infracción normativa del artículo V del Título Preliminar del Código Civil

4.4.1. La parte impugnante sostiene que la decisión de la Sala Superior infringe dicha norma, ya que no tomó en consideración que la falta de manifestación de la voluntad del agente es una causal de nulidad del acto jurídico, y dado que en autos se probó con el Acta de Matrimonio N° 000020, de fecha mil novecientos noventa y siete, que la demandante contrajo matrimonio con Víctor Martínez Delgado ante la Municipalidad Distrital de San Rafael – Provincia de Bellavista. Por ello, refiere que era obligatorio su manifestación de voluntad en la venta del predio rural de propiedad de la sociedad conyugal; sin embargo, ello no sucedió en el caso, pues no participó del mismo, como tampoco tomó conocimiento de su venta, que fue realizada en connivencia con la demandada, quien a pesar de que tenía conocimiento que dicha persona era casada, celebró el acto sin contar con el consentimiento de la recurrente.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

- 4.4.2.** Es preciso anotar que el artículo V del Título Preliminar del Código Civil estatuye que: “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”.
- 4.4.3.** Una vez examinado el argumento que sustenta el recurso, no se advierte que la instancia de mérito haya infringido la disposición invocada, toda vez que, en el caso concreto, la razón por la que se mantiene la adquisición de la demandada compradora una vez inscrito su derecho, se deriva de que esta adquirió a título oneroso dicha propiedad, mediante pago en efectivo y en moneda nacional bajo certificación notarial, sobre la base de la buena fe que publicitaba el registro y los documentos de identificación del cónyuge transferente, y sin que exista prueba alguna que acredite que la adquirente conocía o pudo conocer de la inexactitud de esa información.
- 4.4.4.** En ese orden de ideas, si la demandada adquirente del inmueble, por falta de prueba que así lo acredite, no estaba en situación de conocer que celebraba un acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, es evidente que no corresponde sancionar con nulidad el acto jurídico que celebró de buena fe y a título oneroso con la persona que aparecía registralmente como titular del predio. Por ende, la infracción invocada debe ser desestimada por **infundada**.

4.2. Infracción normativa del artículo 315 del Código Civil.

- 4.2.1.** La recurrente manifiesta que la citada norma prescribe que para disponer o gravar los bienes sociales se requiere obligatoriamente la intervención del marido y la mujer, por lo que en la escritura pública de compra venta N° setenta y seis, de fecha once de junio del dos mil diez, materia de *litis*, solamente intervino uno de los cónyuges, siendo de



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

aplicación lo prescrito por los artículos V del Título Preliminar del Código Civil y 219º de la misma norma, pues es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público y cuando falta la manifestación de voluntad del agente. Asimismo, refiere que no se han observado precedentes jurisprudenciales que al momento de sentenciar revocan la decisión del ad quem y confirman la sentencia de primera instancia. Indica que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de Jueces Superiores de fecha dieciséis y diecisiete de octubre de dos mil quince señala que, para disponer de bienes de la sociedad conyugal, es necesario el consentimiento de ambos cónyuges, lo cual no ha ocurrido en la venta que es materia de nulidad.

- 4.2.2.** En la medida que, en el caso concreto de autos, la sentencia recurrida determinó que no se había acreditado que la demandada adquirente había conocido que el bien inmueble objeto de la transferencia era de propiedad de la sociedad conyugal que conformó la demandante con el vendedor, los efectos de dicha disposición no resultan determinantes ser evaluados para decidir el caso, ya que la transferencia la efectuó quien aparecía registralmente inscrito como único propietario del bien inmueble a favor de una persona que actuó de buena fe y a título oneroso, sin que se haya enervado los efectos de la presunción prevista en el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil.
- 4.2.3.** Si bien en el escrito de apelación la demandada adquirente del inmueble desliza la afirmación no acreditada de que ella, en forma personal y en presencia de la demandante Edita Hurtado Villalobos, entregó al esposo de ésta y vendedor del bien la suma total del valor del inmueble, para referir sobre la base de ello que la demandante no desconocía de la venta realizada por su cónyuge, lo cierto es que el pago del precio de dicho bien inmueble se realizó a la fecha de otorgarse la escritura pública de compraventa de fecha once de junio de dos mil diez, según lo



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

acredita la cláusula adicional inserta a dicha escritura. De modo que si esto es así y, en su escrito de demanda, la propia demandante indicó que era recientemente que tomó conocimiento de la existencia de la escritura pública de fecha once de junio de dos mil diez, es decir, en fecha posterior a su otorgamiento, es evidente que no existía prueba alguna que permitiera concluir que la demandada adquirente, a la celebración del citado contrato de compraventa, conocía o estaba en posición de haber conocido que el inmueble adquirido era de propiedad de la sociedad conyugal. Por tal razón, es que no existía base fáctica para concluir que el inmueble transferido era de titularidad de un sujeto de derecho distinto al de quien tenía inscrito su derecho registralmente al momento de la venta; y, por esa razón determinante, además, no era posible concluir que la tercero adquirente, a título oneroso, actuó de mala fe al adquirir el inmueble. Por ello, la infracción invocada corresponde ser desestimada por **infundada**.

4.3. Infracción normativa del artículo 219 incisos 1, 4 y 5, y del artículo 2014 del Código Civil.

4.3.1. Refiere la impugnante que se interpretó erróneamente el principio de buena fe registral del demandado, pues no se valoró la conducta del demandado, quien de mala fe, en connivencia con la demandada, simuló la compra venta de su predio agrícola, lo que se advierte en el precio del inmueble; además, de contener un fin ilícito dado que lo hizo, sin tener poder o facultad para hacerlo, solo para perjudicar a la demandante. Agrega también que cuando el acto jurídico tiene un fin ilícito, es nulo y tal nulidad puede ser alegada por quien tenga interés; además, manifiesta que después de haberse acreditado con pruebas contundentes la falta de manifestación de voluntad de la demandante y el fin ilícito, la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, fundamento



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

del principio de la fe pública registral, no tiene prioridad ante la nulidad jurídica.

- 4.3.2.** En la medida que es el artículo 2014º del Código Civil la disposición normativa que se tuvo en consideración para desestimar la demanda, en cuanto a la pretensión principal de nulidad del contrato de compraventa del inmueble, este Supremo Tribunal estima que debe examinar su contenido para establecer si se interpretó adecuadamente el mismo para decidir el caso. Así, este dispositivo establece que:

“Artículo 2014.- 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.”

- 4.3.3.** Ahora bien, en el caso concreto de autos, para desestimar la demanda, en realidad, la sentencia impugnada determinó que la demandada adquirente es una tercero que, de buena fe, adquirió a título oneroso el inmueble de propiedad de la persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo. Por ello, es que la Sala Superior estableció que dicha adquirente mantenía su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque tal transferencia esté afectada de nulidad por virtud de causas que no consten en los asientos registrales.

- 4.3.4.** En ese escenario, es evidente que antes de analizar si, efectivamente, el acto jurídico cuya validez se cuestiona en este proceso, adolecía o no de algún vicio de nulidad y/o ineficacia, lo que debía establecerse es si la adquirente demandada del predio era una tercero que, de buena fe,



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

adquirió dicho inmueble de persona que en el registro aparecía con facultades para otorgarlo. Pues, de serlo, su adquisición se debía mantener una vez inscrito su derecho, aunque después se anule o se declare su ineficacia por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten.

- 4.3.5.** En ese orden de ideas, esta Sala Suprema considera que la instancia de mérito interpretó adecuadamente los alcances del artículo 2014 del Código Civil, toda vez que, en estos autos, no existe prueba fehaciente que acredite que la demandada adquirente conoció de la inexactitud del Asiento Registral N° C00003 del rubro títulos de dominio de la Partida N° 11002584 del Registro de Predios de la Oficina Registral Juanjui, obrante a fojas diecisiete de autos, que publicitaba que el bien inmueble objeto de transferencia era de propiedad de Víctor Martínez Delgado, quien tenía la calidad de soltero. Además, no hay ningún medio probatorio en autos del cual se interprete que la demandada adquirente tuvo la posibilidad de conocer que su transferente tenía la condición de casado con la demandante. Aún más, la demandada acreditó, con la certificación notarial obrante a fojas diez, en la cláusula adicional de su contrato de compraventa, que ella desembolsó en efectivo el precio del inmueble pactado en la suma de treinta y tres mil con 00/100 soles (S/. 33,000.00), según lo pactado expresamente por las partes en la cláusula segunda de dicho contrato. De modo que si no existe medio probatorio alguno que sirva como elemento para dejar sin efecto la presunción prevista en el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil, no hay modo de concluir en que la demandada adquirente del predio conoció de la inexactitud del registro y, por ende, es evidente que la instancia de mérito actuó de modo válido al interpretar que la adquisición se debía mantener a favor de la adquirente demandada, careciendo de incidencia que, luego de producida dicha venta, se pruebe que el inmueble, en



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

realidad, fue de propiedad de la sociedad conyugal conformada por la demandante y el vendedor.

- 4.3.6.** Por tal determinación, era evidente que, al momento de celebrarse el contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, no se incurrió en la infracción normativa del artículo 219 incisos 1 y 4 del Código Civil, toda vez que dicho contrato de compraventa se celebró respecto de un inmueble que, en registros públicos, aparecía como de propiedad del vendedor. Además, porque no existe medio probatorio que acredite que la demandada adquirente tuvo conocimiento o estuvo en la posibilidad de conocer de que el vendedor demandado era cónyuge de la demandante.
- 4.3.7.** Finalmente, debe desestimarse la emisión de un pronunciamiento sobre la infracción normativa del artículo 219 inciso 5 del Código Civil, toda vez que en la demanda no se solicitó la nulidad del referido contrato por denunciar que el mismo adolecía de simulación absoluta. Ello, pese a que tal argumento de simulación, no sea más que la insistencia de la apoderada de la demandante de introducir en sede de casación un argumento que no fue invocado en la demanda ni en la contestación referida a este proceso, sino en otra demanda de nulidad de acto jurídico que, a título personal, presentó la nombrada apoderada una vez que al mes de celebrado el contrato de compraventa de fecha once de junio de dos mil diez conoció ella.
- 4.3.8.** Por todo lo antes expuesto y porque la parte resolutive de la impugnada se ajusta a derecho conforme al artículo 397 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar por **infundada** la infracción normativa invocada al no formularse sobre la base de lo alegado en la demanda ni lo establecido por la instancia de mérito.



SENTENCIA
CASACIÓN N° 3918 - 2017
SAN MARTÍN

IV. FALLO:

Por estas consideraciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Carmela Martínez Delgado**, en calidad de apoderada de Edita Hurtado Villalobos, mediante escrito de fecha siete de febrero de dos mil diecisiete, obrante a fojas trecientos dieciséis; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta de diciembre de dos mil dieciséis¹³; en los seguidos por Edita Hurtado Villalobos contra Víctor Martínez Delgado y otra, sobre nulidad de acto jurídico y otros. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial *El Peruano* conforme a ley; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.-

S.S.

PARIONA PASTRANA

ARIAS LAZARTE

TOLEDO TORIBIO

BERMEJO RÍOS

BUSTAMANTE ZEGARRA

Chmb/spa

¹³ Fojas 302 del expediente principal.