

EXPEDIENTE N° 00005-2019-0-2602-JM-CI-01

VIENE DEL : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE ZARUMILLA  
MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO  
DEMANDADO : EMPRESA COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS TEXTILES SA  
DEMANDANTE : CORINA MERCEDES PARIÑAS BRAVO  
RELATORA : DRA. CLAUDIA DEL PILAR ALEMÁN DOMINGUEZ

"**Sumilla:** En el caso de disposición de bienes sociales pertenecientes a una unión de hecho, legítima, por uno de los convivientes, resultan de aplicación por extensión los precedentes vinculantes del VIII Pleno Casatorio Civil - Casación N° 306-2015-JUNIN, de fecha 12 de marzo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de setiembre de 2020".

### SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

#### RESOLUCIÓN N° DIECIOCHO

Tumbes, cuatro de marzo de dos mil veintidós.-

**VISTA** la causa en audiencia pública; la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, con la votación de ley, emite la siguiente sentencia; y **CONSIDERANDO:**

#### **I.- ASUNTO:**

Es materia del grado absolver los recursos de apelación interpuestos por los demandados Comercializadora de Productos Textiles S.A. e Ytalo Malpica Malpica contra la sentencia (resolución número once), de fecha veintidós de julio de dos mil veintiuno, que declara fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene.

#### **II.- FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:**

## **PRIMERO.- INTRODUCCIÓN:**

### **1.1. EL RECURSO DE APELACIÓN:**

El recurso de apelación tiene por finalidad cumplir dos propósitos esenciales: desde la Constitución permite disfrutar de los derechos fundamentales de contradicción, defensa e instancia plural en el marco de un proceso judicial; pero más técnicamente, desde el derecho procesal, habilita la competencia del órgano jurisdiccional superior para revisar una resolución jurisdiccional de primer grado para fundadamente confirmarla o revocarla en todo o en parte, o para anularla en todo o en parte, y eventualmente para declarar nulo el concesorio o la improcedencia de la demanda. Para ello el recurso debe fundamentarse (indicándose el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución cuestionada, precisarse la naturaleza del agravio y sustentarse la pretensión impugnatoria), de lo contrario será declarado inadmisibile o improcedente, según lo regulado en los artículos 364, 365, 366, 367 y 368 del Código Procesal Civil.

En el presente caso se aprecia que ambos recursos sub análisis cumplen los requisitos formales de ley, en consecuencia, se procederá a revisar el fondo de la resolución impugnada teniendo en cuenta las objeciones de los apelantes y las normas aplicables al caso concreto, según el principio *lura Novit Curia*, esto es, "**el Tribunal conoce el Derecho**", por lo tanto aplicará de oficio el Derecho que corresponda a la causa, aunque las partes no lo hubieran invocado o lo hubieran hecho erróneamente, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil: "*El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes*".

### **1.2. LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES:**

La ciudadana Corina Mercedes Pariñas Bravo interpone demanda de nulidad de acto jurídico y pago de indemnización por daños y perjuicios, en la vía del proceso de conocimiento, y la dirige contra la Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. y contra Ytalo Antonio Malpica Malpica, con la pretensión: **1)** Que se declare la nulidad del contrato de compra venta celebrado por su ex conviviente Ytalo Antonio Malpica Malpica en calidad de vendedor con la Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. en calidad de comprador, de fecha 24 de febrero de 2015, respecto al inmueble denominado lote de terreno N° 5 de la Mz. A ubicado en la zona comercial de Aguas Verdes, hoy Av. República del Perú N° 371 - Aguas Verdes, provincia de

Zarumilla, departamento de Tumbes.- **2)** Se declare la nulidad de la escritura pública de compra venta de fecha 24 de febrero de 2015, extendida por el notario público de Lima, cuya área, linderos y medidas se encuentran inscritas en la Partida N° 11001132 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, por haberse incurrido en las causales de nulidad de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres.- **3)** Se declare la nulidad del asiento registral donde corre inscrito la mencionada escritura pública, inscripción de hipoteca y cancelación de hipoteca, de la Partida N° 11001132 del Registro de Predios.- **4)** Para que los demandados le paguen la suma de \$250,000.00 dólares americanos o su equivalente en soles (S/825,000.00).

Alega que su interés para los efectos de sus pretensiones es por su condición de **copropietaria** del bien inmueble ubicado en el terreno N° 5 de la Mz A -zona comercial de Aguas Verdes, signado hoy como Av. República del Perú N° 371 - Aguas Verdes - Zarumilla - Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica N° 11001132 de la Zona Registral N° I - sede Piura, donde a través del proceso judicial N° 182-2014-0-2602-JM-FC-01, sobre declaración judicial de unión de hecho seguido contra el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, tramitado ante el Juzgado Mixto de Zarumilla, se falló a su favor declarando fundada la demanda y el reconocimiento de la unión de hecho entre su persona y el señor Ytalo Antonio Malpica Malpica, iniciada en el año 2005 aproximadamente hasta el 31 de julio de 2013; y habiéndose adquirido durante ese periodo el inmueble materia de litis.

Que por tanto tiene reconocido la condición de copropietaria del inmueble; sin embargo, antes de concluir el proceso judicial mencionado, su conviviente Ytalo Antonio Malpica Malpica procedió a usufructuar el bien conforme se puede apreciar en la ficha registral de la Partida N° 11001132, no obteniendo ella ningún beneficio; sin embargo, posteriormente, su mencionado conviviente, luego de sacar provecho del inmueble durante más de 10 años, lo transfirió en compra venta la propiedad a la empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., por la suma de US\$ 300,000.000 dólares americanos, a través de la Escritura Pública N° 1791 de fecha 24 de febrero de 2015; con el fin ilícito de apropiarse de lo que le corresponde sin entregarle suma de económica alguna en su condición de copropietaria en clara contravención de las normas de orden público y las buenas costumbres.

Precisa que con el demandado los une lazo familiar, pero jamás se imaginó que se apropiara de sus derechos y acciones que posee sobre el bien sub litis; que de manera airada le ha reclamado lo de la venta y los derechos que le correspondían, y en la actualidad se encuentra

sumidad en una tristeza profunda, depresión, angustia y desolación total, existiendo temor de confiar en las personas, a si sean sus familiares.

Señala que ha sido afectada con el proceder de su conviviente, con los documentos que contienen el negocio jurídico materia de nulidad, ya que nunca ha tenido la intención de enajenar el bien inmueble de su propiedad, y todo ello se devela del propio contenido de dichos actos jurídicos; ya que en los mismos no se encuentra expresada su voluntad, de ahí que adolecen de nulidad absoluta como se encuentra normado en el artículo 140 del Código Civil; ya que el acto jurídico no se encuentra revestido de este requisito de validez, por carecer tanto de la voluntad interna de la recurrente de realizar la enajenación de sus derechos y acciones sobre el inmueble sub judice, como tampoco existe la manifestación de voluntad exteriorizada, sino como se encuentra acreditado se ha procedido aprovechándose de las circunstancias que duraba el proceso judicial de unión de hecho antes mencionado, donde el demandado hizo lo que quiso con dicho bien para posteriormente lo transfiera a un tercero, de ahí que dichos actos jurídicos adolecen de nulidad absoluta, por lo que son inexistentes.

Agrega que el negocio jurídico que contiene la transferencia del inmueble tampoco se encuentra revestido del requisito de validez consistente en fin lícito, pues dichos actos no reflejan la voluntad real de la recurrente, sino que la misma ha sido vulnerada para poder apropiarse indebidamente del bien sub litis, sin haber la contraprestación a su cargo o pago del precio de venta. Dice que el fin es ilícito porque el artículo 197 inciso 4 del Código Penal establece un supuesto típico de estafa cuando "se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o estaba embargados o gravados y cuando se venda, grava o arrienda como propios los bienes ajenos"; con lo demás que expone.

**\*PRETENSIÓN DE LA DEMANDADA EMPRESA DE COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS TEXTILES SA:**

La Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. contestó oportunamente la demanda y solicitó se declare infunda porque cuando un tercero o comprador adquiere un bien inmueble debe cumplir ciertos básicos que determina el principio de la buena fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil, esto es verificar el título archivado del asiento registral que contiene el inmueble materia de la compra-venta, la persona que aparece en el registro con facultades de otorgarlo.

Es el caso que el 24 de febrero del 2015, en el Registro de la Propiedad Inmueble, aparece como titular del inmueble el vendedor Ytalo Antonio Malpica Malpica, esto es de acuerdo a la

copia literal puesto como prueba por la demandante, acorde al artículo 2012 que regula el principio de publicidad registral, que se presume cierto sin admitir prueba en contrario el contenido de las inscripciones, esto en concordancia con el artículo 2013 del mismo cuerpo legal que regula el principio de legitimación.

Que la demandante manifiesta tener una relación familiar con el demandado, así como no tener conocimiento de los actos que ha realizado su conviviente, lo que resulta contradictorio, porque supone que una convivencia realizar una vida en común, donde ambos participan de una vida familiar conjuntamente con sus hijos, , hecho que determinó que judicialmente sea reconocido la unión de hecho, como manifiesta la demandante, esto se comprueba con los ingresos económicos que es el sustento familiar, y es más en la copia literal del inmueble materia de litis se advierte, que antes de la compra venta, se han realizado varios actos, como es la constitución de hipoteca a favor del banco de Crédito, y es más la demandante inició un proceso judicial de unión de hecho el año 2014, y dentro de su demanda hace referencia al inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 11001132, Zona Registral de Piura, por lo que debió solicitar la anotación de la demanda para preservar su supuesto derecho.

Que en cuanto a la nulidad del acto jurídico de compra venta, se precisa que los elementos constitutivos, en la compra venta se ha cumplido el agente capaz, el objeto, el fin lícito, y la forma, esto está acreditado en la calificación que realiza el registrador al aplicar el principio de legalidad, la buena fe pública registral que se cumplió a la fecha que se suscribió la compra venta e inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

En cuanto la manifestación de voluntad en este caso se expresa por cuanto es escrita, y ésta se realizó en mérito al título inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble - Zona Registral Piura, donde aparece como único propietario el vendedor Ytalo Antonio Malpica Malpica, por tanto la demandante no puede manifestar su falta de manifestación de voluntad de un derecho que no era reconocido a la fecha de celebración de la compra venta; con lo demás que expone.

No obstante mediante resolución número tres, de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve (fs 74), la contestación de la demanda de esta empresa fue declarada improcedente por extemporánea y fue declarada rebelde

**\*LA PRETENSIÓN DEL DEMANDADO YTALO ANTONIO MALPICA MALPICA:**

Este demandado no contestó la demanda dentro del plazo de ley y mediante resolución número siete, de fecha veinte de agosto de dos mil veinte (fs 107 - 109, fue declarado rebelde.

### **1.3. LA ACCIÓN DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO:**

La Sala comparte la doctrina expuesta la Juez de la causa en la sentencia apelada sobre la nulidad del acto jurídico, así como los alcances de cada uno de los supuestos jurídicos desarrollados para declararla, cuyas causales se encuentran previstas en el artículo 2019 del Código Civil. Precisa además que la acción de nulidad del acto jurídico puede recaer sobre un acto unilateral, donde no existe bilateralidad de contratantes.

También que, acorde a lo dispuesto en el artículo 220 del Código Civil, en los supuestos de nulidad absoluta, donde no existe posibilidad de convalidar el acto jurídico, la nulidad por cualquiera de las causales contempladas en el artículo 219 del acotado cuerpo legal, puede ser declarada incluso de oficio por el Juez cuando la nulidad resulte manifiesta; supuesto en el cual deberá tenerse en cuenta las reglas jurídicas contenidas en los precedentes vinculantes de la sentencia emitida en el IX Pleno Casatorio Civil Casación 4442-2015- Moquegua del 09 de agosto de 2016.

### **1.4. LA INEFICACIA DEL ACTO JURÍDICO:**

Un negocio jurídico existe y es válido cuando cumple los requisitos estructurales y formales del acto jurídico previstos en el artículo 140 del Código Civil: plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones establecidas en la ley.- objeto física o jurídicamente posible.- fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. En este caso se dice que el negocio es eficaz, ósea, es susceptible de surtir efectos jurídicos. La eficacia es el tercer y último escalón que deben alcanzar los negocios jurídicos para que puedan cumplir las finalidades prácticas para las cuales han sido concebidos.

Sin embargo, para los fines del presente proceso, conviene también tener en cuenta que de conformidad con el artículo 200 del Código Civil se puede incoar acción de ineficacia del acto jurídico, en mérito a la cual, sin invalidarse el acto jurídico existente, solo se restringen sus efectos jurídicos en el caso concreto conforme a la pretensión de quien interpuso la demanda.

La ineficacia en sentido estricto es la situación que afecta un acto jurídico existente y válido, que se presenta por causales distintas a las de la inexistencia e invalidez del acto; que radican en factores extrínsecos o por el incumplimiento de un requisito legal. Por ejemplo son causales de ineficacia en sentido estricto la ausencia de legitimidad de contratar, la falta de realización de la condición o la ausencia de inscripción, la resolución contractual, entre otros.

La ineficacia a su vez puede ser provisional o definitiva. Es definitiva cuando el negocio ya no surtirá en adelante sus efectos jurídicos (por ejemplo la resolución del contrato, la no realización definitiva de una condición suspensiva, el cumplimiento de una condición resolutoria o de un plazo de vigencia). Es provisional cuando el negocio en un momento surte sus efectos, luego se restringen y en algún momento posterior puede recobrar su eficacia; por ejemplo un contrato sometido a un plazo de vigencia, un negocio que falta ser inscrito o **un contrato celebrado por o con alguien que carece de legitimidad para contratar**. Obviamente en estos casos es posible que el negocio recobre su eficacia y modificar situaciones jurídicas; en el último ejemplo cuando media confirmación o ratificación del acto por quien si tiene legitimidad para contratar. Ejemplo típico de esta modalidad de ineficacia en es el caso del **falsus procurator (falso representante)** o del representante que excede sus poderes de representación, aquí el negocio es ineficaz o inoponible al representado, lo cual significa que a pesar de existir y ser válido no surte efectos respecto al titular de las situaciones jurídicas inmersas en el contrato o acto jurídico, salvo que opte por ratificarlo; y **ello es obvio por la falta de legitimidad del falsus procurator para disponer por medio del contrato de situaciones jurídicas ajenas**. Otro ejemplo es el contrato de arrendamiento realizado por un copropietario sin la participación de los demás copropietarios, donde el contrato es ineficaz para la copropiedad, pues quien arrendó carece de legitimidad para contratar.

La ausencia de legitimidad no es pues causal de inexistencia o de invalidez del acto jurídico, sino causal de ineficacia en sentido estricto.

Para mayor ilustración puede consultarse el VIII Pleno Casatorio Civil (Casación 3006-2015-JUNIN del 12 de marzo de 2019), cuyo objeto de análisis son los actos de disposición de bienes sociales por un solo cónyuge, donde se tocó el tema a fondo, a fin de resolver la discusión centrada en determinar cuál es la sanción jurídica aplicable a estos casos: la nulidad o la ineficacia del acto jurídico de disposición; partiendo de la concepción general de que ambas (la ineficacia y la nulidad) son sanciones que recaen sobre los actos jurídicos a los negocios jurídicos afectados de una situación patológica o en una situación de anormalidad, lo cual implica, en líneas generales, la no producción de sus efectos jurídicos y con ello la no realización de ninguna finalidad práctica.

### 1.5. LA FINALIDAD DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

Los hechos alegados como sustento de las pretensiones por cada una de las partes procesales deben ser acreditados de manera idónea, suficiencia, útil y conducente; de ahí que el artículo



188 del Código Procesal civil establezca que “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto a los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones” y en su artículo 197 “ Valoración de la prueba: Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. Acorde al artículo 196 del Código Procesal Civil “La carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos”, salvo disposición legal diferente.

## **SEGUNDO.- SUSTENTACIÓN DE LAS POSTURAS ANTAGÓNICAS DEL GRADO:**

### **2.1. LA DEL JUEZ DE LA CAUSA:**

El Juzgado Civil de la causa en la sentencia impugnada sustenta la decisión de declarar infundada la demanda y lo demás que contiene su parte resolutive, básicamente en los siguientes fundamentos:

(...) **QUINTO: La carga de la prueba.**

*Las pruebas aportadas y actuadas en autos, acreditan los siguientes hechos relevantes:*

- a.** *A folios 13 se tiene la Ficha de Inscripción del Registro Personal de Unión de Hecho que contiene la Partida N°: 11031885.*
- b.** *A folios 30 corre agregada la Certificación de la Partida N° 11001132 correspondiente al Lote N° 5 Mz. “A” - Zona Comercial Aguas Verdes, a favor de Julia Estela Girón de Zelada.*
- c.** *A folios 31 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre la hipoteca a favor del Banco de Materiales.*
- d.** *A folios 32 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre levantamiento de hipoteca.*
- e.** *A folios 33 corre la Inscripción de Registro de Predios N° 11001132 sobre hipoteca a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C.-*
- f.** *A folios 34 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre bloqueo registral por 60 días.*
- g.** *A folios 32 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre levantamiento de hipoteca.*
- h.** *A fojas 36 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 donde consta la transferencia del bien sublitis a favor de Ytalo Antonio Malpica Malpica*
- i.** *A folios 37 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú.*
- j.** *A fojas 38 corre la Inscripción de Registro de Predios N° 11001132 del bloqueo por 60 días la partida electrónica*



**k. A Folios 39 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 que registra la transferencia de propiedad del predio sub materia a favor de Comercializadora de Productos Textiles S.A, representada por su Gerente General Richard Mubarak Rubio.-**

*l. A folios 40 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 constitución de hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú.*

*m. A folios 41 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 sobre cancelación de hipoteca.*

*n. A folios 42 corre la Inscripción del Registro de Predios N° 11001132 de Aclaración y modificación de hipoteca.*

**o. De folios 43 a 50 corre copia de la Sentencia contenida en la Resolución N° 34 emitida en el Expediente N° 182-2014 que declara Fundada la demanda y el reconocimiento de la Unión de Hecho habida entre doña Corina Mercedes Pariñas Bravo y don Ytalo Antonio Malpica Malpica.**

*p. A fojas 51 obra copia de la Resolución que declara firme y consentida la sentencia de Delación de Unión de Hecho que contiene la resolución N° 34.*

#### **SEXTO.- DE LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR**

Con la documental glosada en el considerando anterior, la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo, acredita fehacientemente los hechos denunciados en el petitorio de la demanda y ha demostrado: (1) Haber mantenido una relación convivencial con el emplazado Ytalo Antonio Malpica Malpica, desde el año 2005 hasta el año 2013 y que en aquella época procrearon a 2 menores hijos.- (ii) Que durante la época de convivencia adquirieron el inmueble constituido por el Lt. N° 5 de la Mz. "A", hoy Av. República del Perú N° 371 (antes s/n), Zona comercial de Aguas Verdes, del distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla y departamento (Región) Tumbes, inscrito en la partida N° 11001132 - Zona Registral I Piura.- (iii) Que, a finales del año 2013 ambos convivientes se separaron de hecho y que en el año 2014 la accionante interpuso una demanda de Declaración Unión de Hecho contra su conviviente Ytalo Antonio Malpica Malpica, ante el Juzgado Mixto de Zarumilla.- (iv) Que después de notificado con la acción interpuesta el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, actuando de mala fe y sin consentimiento ni conocimiento de la demandante, transfirió el bien social (inmueble) a la emplazada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A, representada por su Gerente General Richard Mubarak Rubio, por el precio de US \$ 300,000.00, conforme aparece de la Escritura Pública de fecha 24 de Febrero del 2015, que tiene presentada en autos.- (v) Con las mismas pruebas citadas ha quedado demostrado también el desmedro patrimonial que denuncia la actora pues, el predio transferido a solapadamente por su conviviente pertenece a la sociedad de hecho que habían formado, cuyos fines se asemejan a los del matrimonio, y al no haber intervenido en dicha transferencia el contrato de venta celebrado se encuentra viciado de nulidad absoluta; más aún si se tiene en cuenta la protección de derechos que derivan del Fallo favorable emitido en el Expediente N° 182-2014-0-2602-JM-FC-01 que Resuelve: "Declarar fundada la demanda presentada por la señora Corina Mercedes Pariñas Bravo contra Italo Antonio Malpica Malpica, declarando el reconocimiento judicial de la unión de hecho habida entre las personas citadas, iniciada en el año dos mil cinco aproximadamente hasta el treinta y uno de julio del año dos mil trece, habiendo adquirido durante ese periodo el inmueble ubicado en la Avenida La República del

Perú 371 del Distrito de Aguas Verdes, inscrito en la Partida N° 11001132, **sobre la cual tiene derecho la actora.**”, el mismo que corre inscrita la Partida N° 11031885 del Registro Personal de Tumbes.-

**SETIMO:** Abundando razones sobre el hecho controvertido debemos tener presente que, en algún sector de la doctrina se considera que la venta de bien ajeno es ineficaz, porque la capacidad de disposición o legitimidad para vender no es un requisito de validez, sino uno de eficacia<sup>1</sup>; sin embargo, otro sector considera que es un acto **inválido**, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: **i)** El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219 inciso tres del Código Civil); **ii)** El fines ilícito (artículo 219 inciso cuatro del Código Civil); o, **iii)** Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 218 del Código Civil).

Luego quienes han sostenido estas dos últimas posiciones, concluyen también que la transferencia de un bien ajeno contiene un fin ilícito y es contrario a las buenas costumbres porque tipificaría el delito de estelionato recogido en el artículo 197 del Código Penal, posición que sin embargo es minoritaria, a diferencia de quienes señalan que la venta de bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; precisamente en esta última línea se encuentra la Corte Suprema, ya que a través de numerosas ejecutorias supremas, tales como las insertas en las Casaciones N° 3041-2008-Puno del 16 de octubre del 2008 y, N° 1332-2009-Cajamarca del 22 de octubre del 2009, entre otras, ha manifestado que aun cuando el artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno<sup>1</sup>, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; caso contrario, si se vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su tendedor en realidad no es propietario del bien, dicha venta es nula<sup>2</sup>, tal como ha ocurrido en el caso propuesto.- Abona a esta posición, los efectos que podrían generar aquellos casos en los que el contrato de compra venta de un bien ajeno se encuentre inscrito en los Registros Públicos, toda vez que en estos asuntos el comprador del bien ajeno, premunido de la fe pública registral, puede transferir el bien a un tercero de buena fe, a quien el verdadero propietario del bien no podrá hacer valer la figura de la ineficacia, por cuanto este tercero se encontrará protegido por los principios registrales de legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 2013, 2014 y 2015 del Código Civil.

---

<sup>1</sup> Los presupuestos del acto jurídico son dos: sujeto y objeto. Sus elementos son: la declaración de voluntad, la causa fin y la forma o formalidad. Sus requisitos de validez son: que el sujeto sea un agente capaz, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que la declaración de voluntad se encuentre libre de vicios, que la causa fin sea lícita y que, de ser el caso, revista de la forma prescrita por ley bajo sanción de nulidad. Y los requisitos de eficacia son: que el sujeto debe tener capacidad y legitimidad y que el objeto o prestación debe ser determinado o determinable.

<sup>2</sup> Si bien el artículo 1539 del Código Civil señala que la venta de bien ajeno es rescindible, este dispositivo está referido a la promesa de venta, además se trata de una acción que sólo puede ser ejercida por el comprador, mas no por el verdadero propietario del bien.

**OCTAVO:** Estando a lo precedentemente expuesto, la cuestión controvertida para ser dilucidada es si la parte co-demandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. representada por el señor Richard Mubarak Rubio, conocía que el bien inmueble (primigenio) que se adquirió por Escritura pública del 15 de enero del año 2007 otorgada ante la Notaria Virginia Davis Garrido, era un bien que no le pertenecía solo al vendedor – Ytalo Antonio Malpica Malpica. Para este efecto, es necesario verificar si la referida empresa compradora del predio conocía o no del trámite de la demanda (**Declaración Judicial de Unión de Hecho**) instaurada en contra de su vendedor y posteriormente de la sentencia emitida en aquel proceso a favor de la accionante Corina Mercedes Pariñas Bravo, la cual declaro fundado el Reconocimiento judicial de Unión de Hecho, reconociéndole además su derecho de propiedad sobre el inmueble inscrito en la Partida N° 11001132 de la SUNARP, que en esta causa es materia de la controversia.

Dicho todo esto, tenemos que, **la sentencia de fecha 05 de octubre del año 2017 declara fundado el petitorio de Reconocimiento Unión de Hecho, habido entre la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo y el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, iniciada el año 2005 aproximadamente, hasta el 31 de julio el año 2013, y que el predio submateria inscrito en la Partida N° 11001132 de la SUNARP, actualmente ubicado en la Av. República del Perú 371 Zona Comercial Aguas Verdes, del distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla y departamento (Región) Tumbes se adquirió durante aquella época de convivencia y también fue inscrito en el Registro Público, tal como se puede apreciar de la sentencia agregada a folios trece;** mientras que la Escritura Pública de transferencia otorgada por el ex conviviente emplazado a favor de su codemandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., es de fecha 24 de febrero 2015; vale decir, cuando el referido **vendedor ya tenía conocimiento que se había iniciado en su contra el mencionado Proceso de Unión de Hecho.-**

**NOVENO:** En esa línea de razonamiento y conforme dispone el artículo 245 del Código Procesal Civil, un documento privado, adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso (entre otros casos) desde la presentación del documento ante el notario público, para que certifique la fecha o legalice firmas u otros análogos; debiendo entenderse en este caso que el otorgamiento de la Escritura Pública constituye un caso análogo a lo citado, pues a través de la intervención notarial es que se puede tener certeza de la fecha del documento, de lo que se colige que el Instrumento Público extendido a favor de la codemandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., tiene como fecha cierta el 26 de febrero del 2015; sin embargo, esta Judicatura entiende que el Estado a través del órgano jurisdiccional competente puede intervenir y regular conductas impropias de las personas a fin de evitar situaciones no deseadas en la sociedad. De esta forma, la Constitución reconoce una realidad pero al mismo tiempo, la encausa dentro de los valores constitucionales a fin de hacerla compatible con el resto del ordenamiento. En tal sentido, la Constitución reconoce expresamente el régimen de gananciales a estas uniones<sup>3</sup> de hecho, en cuanto les sea aplicable; por lo que fenómenos como el comentado se verían refrenados, brindando una dimensión de equidad a las uniones fácticas. Pero esta no sería la única obligación que se generaría entre los convivientes, como observaremos más adelante, en que la propia dinámica de la convivencia encuadrada en la disposición constitucional, e

<sup>3</sup> Esta es la sentencia del TC que reconoció derechos a integrantes de las uniones de hecho [STC 06572-2006-PA]

*implica el cumplimiento de ciertas acciones, por parte de los integrantes de la unión; mismas que no se ve reflejada en la forma de proceder del demandado, Ytalo Antonio Malpica Malpica, quien desde el año 2014 tuvo conocimiento del proceso de Reconocimiento de Unión de Hecho que le había iniciado la actora; pero con astucia y mala fe, realizó la venta bien social constituido adquirido entre el 2005 y 2013 (Lote N° 5 de la Mz. "A" hoy Av. República del Perú N° 371 (antes s/n) Zona comercial de Aguas Verdes), inscrito en la Partida Registral N° 11001132 de la SUNARP.*

**DECIMO:** *De acuerdo a las conclusiones glosadas resulta que el acto jurídico que contiene la mencionada Escritura Pública de Compraventa de fecha 24 de febrero del 2015 celebrada por el demandado (ex conviviente) Ytalo Antonio Malpica Malpica, como vendedor a favor de empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., la compradora, deviene en nulo conforme se ha solicitado, pues la venta del bien social se realizó sin la voluntad, consentimiento expreso o intervención de la actora (ex conviviente) y a sabiendas que se encontraba en trámite el proceso de reconocimiento de Unión de Hecho, tendiente a que se le reconozca su derecho de propiedad sobre el predio mencionado, como así se ha hecho, evidenciándose de aquello que el vendedor (ex conviviente) actuó con absoluta mala fe, con afectación a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres, por lo tanto debe disponerse la nulidad de dicho negocio y a su vez la nulidad del documento que lo contiene.-*

(...)

**DECIMO TERCERO:** *La pretensión sobre restitución del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11001132 que contiene el petitorio de la demanda es amparable por tener la condición de bien social y porque la actora como ex conviviente no ha intervenido en la transferencia materia de nulidad como acredita la copia certificada de folios 13, 43 a 51 cuyos presuntos compradores, empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., se han constituido en meros poseionarios sin título.*

**DECIMO CUARTO:** *Finalmente es de tener presente que el principio de la "iura novit curia" según el cual el Juez tiene el deber de aplicar la norma jurídica que corresponde a los hechos invocados; ya que como órgano técnico que aplica el derecho no está vinculado por el derecho que invoquen las partes, sino que debe resolver la causa conforme corresponda teniendo como único límite los hechos invocados por las partes, ya que es en función a ellos que se limitará el debate y análisis probatorio; y en el caso de autos la venta de un bien ajeno constituye una prestación (objeto) jurídicamente imposible; y en ese sentido la Corte Suprema, a través de numerosas ejecutorias como las insertas en las Casaciones N° 3041-2008-Puno del 16 de octubre del 2008 y, N° 1332-2009-Cajamarca del 22 de octubre del 2009, entre otras, ha determinado que aun cuando el Artículo 1409 del Código Civil señala que la prestación materia de la obligación (objeto) puede versar sobre bienes ajenos, dicho dispositivo debe ser interpretado en el sentido que únicamente es válida la venta de bien ajeno, cuando el comprador conoce tal circunstancia y el vendedor se compromete a obtener el consentimiento del verdadero propietario o adquirir el bien del verdadero propietario para luego transferir la propiedad al contrario; pero, si vende un bien ajeno como suyo y el propietario tiene conocimiento de ello o tiene la posibilidad de conocer que su vendedor en realidad no es propietario del bien, por lo que estamos*

*frente a un negocio dolosamente realizado, con afectación a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres, y con fines ilícitos; por consiguiente, debe disponer la nulidad de dicho negocio y a su vez la nulidad del documento que lo contiene; así como la nulidad del respectivo asiento registral que se ha generado, tal como se ha solicitado (...)"*

## 2.2. LA POSTURA DE LOS APELANTES:

### **\*LA DE LA EMPRESA COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS TEXTILES SA:**

La Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. solicita con su recurso de apelación que la sentencia recurrida sea anulada o revocada, en atención a las siguientes consideraciones:

a) La apelada contiene error de hecho y Derecho. Resulta incongruente, respecto a la empresa, al considerar los fundamentos de hecho de la demanda en los numerales 1 al 6, hechos y fundamento jurídico que no corresponde a su parte, debido a que viene de una demanda de unión de hecho entre la demandante y el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, del cual la empresa no es parte t tuvo conocimiento, pues de acuerdo a la copia literal que obra en autos y se adjunta al presente recurso no existe anotación de la demanda de unión de hecho sobre el inmueble materia de litis, y que los actos que realizó el comprador fue basado en el principio de buena fe pública registral, tipificada en el artículo 2014 del Código Civil, que determina que el tercero que de buena fe pública adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para hacerlo (véase copia literal de la PE 11001132 a la fecha de la venta del inmueble al comprador, aparece como único propietario, estado civil soltero) es de esta forma que el comprador adquiere el inmueble, en razón de lo glosado mantiene su adquisición una vez inscrito, aunque después se anule, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro como es el caso, si se tiene presente que por versión de la demandante y de las prueba que se adjunta, la sentencia de unión de hecho fue del 5 de septiembre de 2017, y posterior inscripción en el registro de personas naturales - Zona Registral de Piura. Como puede comprobarse que dicho acto fue realizado dos años después de la fecha de la compra venta.

b) Por otro lado se tiene que el artículo 2013 del Código Civil que consagra el principio de legitimidad, que determina que el contenido del asiento registral se presuma cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique, es del caso que a la fecha de adquisición del

inmueble inscrito en la partida electrónica 11001132, de propiedad del vendedor Antonio Malpica Malpica, aparece como titular del inmueble en calidad de soltero, no existiendo otro documento registral que desvirtúe la buena fe en que actuó el comprador para adquirir dicho inmueble; con lo demás que expone.

**\*LA DEL CODEMANDADO APELANTE YTALO MALPICA MALPICA:**

El demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica con su escrito de apelación de fs 169 - 178 solicita la **nulidad de todo lo actuado** a partir de los actos de notificación de la resolución número 02 de fecha 30 de abril de 2019 (auto admisorio de demanda) y subsiguientes por violación de normas del debido proceso, como el derecho a la defensa y el de tutela jurisdiccional efectiva; que se debe declarar fundada, retrotrayéndose al estado en que se cometió el vicio procesal, para que se le notifique el admisorio de la demanda en su domicilio sito en Av. República del Perú N° 369 - distrito de Aguas Verdes - Zarumilla - Tumbes. Asimismo interpone recurso de apelación contra la resolución número once, de fecha 22 de julio de 2019, notificada bajo puerta el 02 de agosto de 2021, que declara fundada la demanda.

Alega que las nulidades se interponen ante la inobservancia de las normas procesales y constitucionales. al ser estos requisitos sine qua non para que el acto procesal produzca efectos normales; por lo que la existencia de un vicio que altere sustancialmente los fines del proceso y por ende la decisión que va a recaer en él, incurre en nulidad absoluta. Así se entiende que la nulidad es aquella que afecta las normas sustanciales o de orden público en cuanto incidan en las garantías fundamentales que aseguren el debido proceso. En estos casos el Juez debe pronunciarse, aun cuando no haya sido alegado por las partes.

Que de acuerdo a la demanda, la demandante solicita que se le notifique la demanda en su supuesto domicilio real sito en la Panamericana Norte s/n - Zarumilla (fachada blanca con rejas en el frontis del primer piso), frente al colegio San Agustín, la misma que es admitida por resolución número dos de fecha 30 de abril de 2019 y de acuerdo a la notificación No. 1192-2019-JM-CI, donde se adjunta la aludida resolución a su persona, el notificador emite razón que no se le puede notificar al demandado debido a que no existe el domicilio con esas características y que los moradores no lo conocen; lo que dio lugar a que por resolución N° 03 de fecha 15.08.2019, se ponga en conocimiento de la parte demandante y ésta por escrito de fecha 06.11.2019, persiste en que se le notifique en el mencionado domicilio a sabiendas que su persona no vive allí y por tanto estaba actuando de mala fe y temerariamente con el único fin de obtener ventaja y por resolución N° 04 de fecha 09.12.2019 el juzgado ordenó que el auxiliar



cumpla con notificarle en dicho domicilio real pese a la razón emitida, la misma que nunca fue notificada conforme a la razón del auxiliar de justicia que corre en la cédula de notificación N° 2825-2019-JM-CI, donde se manifiesta expresamente que los moradores desconocen a Malpica Malpica.

Que a petición del Abogado de la demandante quien reitera se le notifique en el domicilio real mencionado en la demanda, a sabiendas que existían dos razones del auxiliar de justicia, dio lugar a que se emita la resolución número cinco de fecha 22.01.2020, donde se le ordena al auxiliar Enmanuel Calderón Zeta cumpla con notificar la resolución N° 04 bajo apercibimiento de remitirse copias al órgano de control en caso de incumplimiento, coaccionándolo o presionándolo para que cometa una irregularidad en el acto de notificación porque tanto los Magistrados como los trabajadores del Poder Judicial tienen temor a que se les abra un procedimiento administrativo y como consecuencia de ello perder su trabajo que iría en desmedro o perjuicio de su familia.

La resolución N° 05 de fecha 22.01.2020 para efecto de su notificación a fs 95 corre el aviso de notificación de fecha 04.02.2020, dirigida a su persona, donde manifiesta que volverá el día 05.02.2020, sin indicar la hora, no dice el número de suministro de la luz eléctrica y menos del agua potable, dice que el color de la casa melón cuando realmente es de color azul y rejas blancas a la entrada del domicilio, difiriendo totalmente de lo expuesto en el aviso aludido y por tanto estamos ante un acto procesal de notificación defectuoso e irregular y no se ha cumplido lo señalado expresamente en el artículo 161 del Código adjetivo por cuanto nunca tuvo conocimiento de la resolución número dos y subsiguientes y como consecuencia de ello no se cumplió con el principio de finalidad que rigen los actos procesales y se le privó del derecho de defensa, de contradicción o de bilateralidad al violarse las normas del debido proceso señalado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución. Y más aún, en ese inmueble o dirección mencionada, donde supuestamente se le debió notificar, señalado en la demanda, no es de su propiedad sino es de su madre Maritza Alicia Malpica Lindao, conforme lo corrobora con la copia literal N° P15127232 de los Registros Públicos de Tumbes y su domicilio real donde habita y realiza sus labores y recibe toda clase de correspondencia es en la Av. República del Perú N° 369 - distrito de Aguas Verdes - Zarumilla - Tumbes, conforme se corrobora con la copia simple de su DNI, lo que conlleva a que se declare fundada la nulidad deducida conforme a ley.

Agrega que la sentencia (resolución número once), de fecha 22.07.2021, que declara fundada la demanda, se notifica con pre aviso de notificación de fecha 02.08.2021 (folio 152), sin indicar o señalar la resolución y su número y se hizo bajo puerta y que regresará el día 03.08.2021, sin



indicar la hora y como característica del inmueble señala que este es de color azul y que la resolución N° 11 se notificó con notificación N° 1112-2021-JR-CI, bajo puerta el día 03.08.2021 (folio 153) y una vez más reitera que existe acto procesal de notificación defectuoso, irregular y por tanto debe declararse la nulidad de todo lo actuado por cuanto no se ha cumplido irrestrictamente con los artículos 155, art. 160 y el art. 161 del Código Procesal Civil, lo que conlleva a la nulidad de todo lo actuado y que se debe amparar por principio de legalidad.

-Respecto al **recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia**, sostiene que de acuerdo a la pretensión de la demanda, como pretensión principal solicita la nulidad del acto jurídico celebrado con la empresa Comercializadora de Productos Textiles SA, sin especificar en cuál de las causales previstas en el art. 219 del Código Civil y por ende la pretensiones oscura o ambigua o imprecisa. Asimismo otra de las pretensiones es la nulidad de la escritura pública de compra venta de fecha 24.02.2015 por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, sin desarrollar dichas causales y por ende crea un estado de indefensión por cuanto no se puede debatir por el principio de defensa, lo cual debió advertir el A quo al calificar la demanda.

La demanda los únicos medios de prueba son fotocopias simples de la resolución 34 de fecha 05.10.2017 declaración judicial de unión de hecho; copias simples de un documento emitido por Registros Públicos donde se corrobora la inscripción de la unión de hecho y fotocopias simples de las copias literales donde está inscrito el traslado de dominio a título oneroso o sea la compra venta celebrada entre las partes demandadas, copias que no crean certeza en cuanto a su fiabilidad, o que dio lugar a que por resolución n° 01 de fecha 18.03.2019 se declarara inadmisibile la demanda y le solicita absuelva las omisiones que allí se indican, que son de forma. Agrega que la resolución impugnada no se encuentra debidamente motivada porque el A quo no ha desarrollado específicamente las causales de nulidad señaladas en el art. 219 del Código Civil, tal es así que igualmente se sustenta en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, señalando en el numeral cuarto de la parte considerativa que el acto de voluntades es contrario a las leyes lo dice en forma genérica sin indicar en qué norma sustantiva se ampara e inclusive toma como medios de prueba fotocopias simples conforme se corrobora e los incisos "o" y "q" del quinto considerando cuando debió solicitar el expediente original de unión de hecho por cuanto estaba fenecido y los otros documentos son públicos de fácil adquisición, omisión que

acarrea la nulidad de la resolución impugnada por cuanto no existe certeza del inicio de la convivencia.

Asimismo en ninguna de la parte considerativa de la impugnada manifiesta en qué consistió la mala fe o si tuvo conocimiento la empresa demandada que el bien u objeto de la compra venta pertenecía a la unión de hecho por cuanto este proceso aún cuando no estaba inscrito en los Registros Públicos, lo que conlleva a que la resolución no se encuentre motivada y por ende acarrea nulidad al omitirse lo que señala expresamente el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política concordante con el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; y lo demás que expone.

### **TERCERO.- LOS PUNTOS NEURÁLGICOS DEL GRADO:**

Delimitada de esta manera la controversia venida a la instancia, se evidencia que los puntos centrales que requieren ser analizados para arribar a la decisión absolutoria del grado son: **1)** Establecer si procede resolver la nulidad deducida por el apelante Ytalo Malpica Malpica con su escrito de apelación: de ser así determinar el sentido de la decisión sobre este pedido de nulidad.- **2)** De ser infundada la nulidad de actuados, establecer la doctrina básica sobre las causales de nulidad invocadas por la accionante.- **3)** Establecer si se ha probado la existencia de las causales de nulidad invocadas con la demanda.- **4)** Efectuar la revisión de la sentencia recurrida. Todos comprendidos dentro de los alcances de los puntos controvertidos y no controvertidos del proceso.

### **CUARTO.- ABORDAJE DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS:**

#### ***4.1. SOBRE SI PROCEDE RESOLVER EN LA INSTANCIA LA NULIDAD DEDUCIDA POR EL APELANTE YTALO MALPICA MALPICA CON SU ESCRITO DE APELACIÓN: DE SER ASÍ DETERMINAR EL SENTIDO DE LA DECISIÓN SOBRE ESTE PEDIDO DE NULIDAD.***

4.1.1. Se aprecia a fs 169 - 178 que el demandado Ytalo Malpica Malpica, con el escrito que contiene su recurso de apelación, se apersona a la instancia (purgando su rebeldía) y plantea primero la **nulidad de todo lo actuado**, a partir del acto de notificación de la resolución número dos de fecha 30 de abril del 2019 (auto admisorio de demanda), alegando que nunca fue notificado personalmente con la demanda y su recaudos, dado que las notificaciones practicadas en la causa, dirigidas a su persona, a insistencia de la parte demandante y su defensa técnica,

se efectuaron en la vivienda ubicada en Av. Panamericana Norte s/n, frente a la institución educativa "San Agustín"- Zarumilla, que en realidad es la casa de su madre Maritza Alicia Malpica Lindao y no su domicilio, ya que su casa donde habita permanentemente y recibe toda su correspondencia se encuentra ubicada en Av. República del Perú N° 369 - distrito de Aguas Verdes - provincia de Zarumilla- Tumbes como aparece de su DNI; que por lo tanto, se han vulnerado las garantías del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, en sus dimensiones de su derecho a contradecir y defensa; por lo que debe declararse fundada la nulidad propuesta.

4.1.2. A fs 244 - 250 el Abogado José Martín Noblecilla Garay, defensa técnica de la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo, presentó informe escrito (absolutorio del recurso de apelación) y en relación al pedido de nulidad formulado por este codemandado, sostiene que debe declararse improcedente de plano, porque la ley es clara y no hay porque confundirse, en ese sentido el artículo 176 del Código Procesal Civil regula que el pedido de nulidad se formula antes de la sentencia, pero si el proceso ya ha sido sentenciado en primera instancia, solo puede ser alegada expresamente en los fundamentos del Recurso de Apelación. Que conforme al segundo supuesto prescrito en la norma cuando la nulidad se plantea antes de la sentencia, el juez resolverá previo traslado por tres días; pero cuando la nulidad es planteada como fundamento de la apelación lo resolverá la Sala Civil. En el presente caso el demandado ha presentado un escrito de apelación con fecha 16 de agosto de 2021, donde plasma dos situaciones: la asignada con el numero "1" en el cual solicita nulidad de todo lo actuado y, la número "2" en donde apela contra la sentencia emitida por el A quo; entonces el pedido de nulidad constituye un primer extremo, distinto al segundo extremo impugnando la decisión judicial; resulta indudable que la nulidad no forma parte del recurso de apelación y consecuentemente ha incurrido en improcedencia de la misma, por cuanto ha sido planteada ni antes de sentenciado el proceso, ni como argumento de la apelación.

4.1.3. Sobre el particular el artículo 176 del Código Procesal Civil, respecto a la oportunidad y trámite del pedido de nulidad formulado por cualquiera de las partes, establece: "*El pedido de nulidad se formula en la primera oportunidad que el perjudicado tuviera para hacerlo, antes de la sentencia. Sentenciado el proceso en primera instancia, sólo puede ser ALEGADA expresamente EN EL ESCRITO sustentatorio del recurso de apelación. (...), en el segundo caso, la Sala Civil resolverá oyendo a la otra parte en auto de especial pronunciamiento o al momento de absolver el grado (...)*". Como puede advertirse, la norma procesal aplicable, no

exige que la nulidad de actuados peticionada después de sentenciado el proceso en primera instancia *"solo pueda ser alegada como fundamento de la pretensión impugnatoria del recurso de apelación"*, sino que basta ser alegada en el escrito de apelación; lo cual guarda concordancia con lo dispuesto en los artículos 176 último párrafo (*"Los jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda"*) y 382 (*"Apelación y nulidad: El recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, sólo en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada"*) del Código Procesal Civil; en la medida que la nulidad de actuados puede ser declarada a petición de parte y/o de oficio por el Juez, a condición de que los vicios que las motivan sean trascendentes e insubsanables, esto es que afecten la garantía del debido proceso, por que causan indefensión o afectan en alguna medida la tutela jurisdiccional efectiva; más no a condición de que se sustenten como fundamento del recurso de apelación.

**4.1.4.** En el caso concreto se aprecia que la nulidad de actuados en comento ha sido alegada por el demandado Ytalo Malpica Malpica en el escrito sustentatorio de su recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia, y ello es suficiente para que la Sala Civil emita el pronunciamiento motivado correspondiente; por lo tanto no resulta improcedente como alega la defensa técnica de la demandante en la instancia. Además el artículo 139º, numeral 14, de la Constitución del Estado dispone que una de las garantías fundamentales del servicio de impartición de justicia es *"El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso..."*.

**4.1.5.** Siendo así las cosas, tenemos que según lo establecido en el artículo 424 inciso 4 del Código Procesal Civil, corresponde a la parte demandante, como uno de los requisitos de la demanda, proporcionar al Juez *"El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda"*, con la finalidad que una vez admitida a trámite la misma, se pueda emplazar válidamente a dicho demandado; obviamente, el domicilio proporcionado por la parte demandante, conforme al principio de buena fe procesal, debe ser el domicilio real del emplazado, bajo responsabilidad de asumir la accionante las consecuencias procesales si proporciona un domicilio falso o errado, esto es, de asumir la nulidad del o los actos procesales de notificación de la demanda y de los demás que resulten afectados con la declaratoria de esa nulidad.

4.1.6. En la presente causa se aprecia a fs 21 que la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo proporcionó al Juez de la causa como domicilio del demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica el ubicado en "Panamericana s/n - provincia de Zarumilla (fachada blanca con rejas en el frontis del primer piso), referencia frente al colegio San Agustín"; sin embargo, a fs 734 corre la cédula de notificación personal N° 1192-2019-JM-CI dirigida al citado demandado (para la notificación de la resolución número dos, de fecha 20 de mayo de 2019 - auto admisorio de demanda + la demanda y sus recaudos-), que contiene una razón del auxiliar notificador en el sentido siguiente: *"frente al Colegio San Agustín no existe domicilio con esas características. Aun los moradores no conocen al destinatario"*; y puesta en conocimiento de la demandante dicha razón, mediante escrito corriente a fs 79, presentado al Juzgado el 06 de noviembre del 2019, a través de su defensa técnica solicitó se vuelva a notificar al mencionado demandado en la misma dirección, sin mayor argumento, emitiéndose la resolución número cuatro de fecha 09 de diciembre de 2019 (fs 80), disponiéndose que el asistente judicial confeccione la cédula de notificación con la dirección expuesta, anexando la demanda y sus recaudos y el auto admisorio, y demás resoluciones emitidas, para su notificación pertinente en la indicada dirección domiciliaria; sin embargo, nuevamente a fs 83 corre la cédula de notificación N° 2825-2019-JM-CI, de fecha 24 de diciembre de 2019, donde el auxiliar notificador puso la siguiente razón: *"Dirección inexacta, los moradores del sector según las referencias, desconocen al destinatario"*, y puesta en conocimiento de la actora nuevamente esta razón, a través de su defensa técnica presentó el escrito de fs 92 de 16 de enero de 2020, con el cual insistió que se notifique al demandado Malpica Malpica "en su domicilio Avenida Panamericana Norte s/n frente a la Institución Educativa "San Agustín" - Zarumilla, la resolución número dos de fecha 20 de mayo del 2019, en donde se admitió a trámite la demanda de nulidad de acto jurídico, la cual o fue notificada debidamente por segunda vez por el auxiliar judicial, quien indica que el domicilio que he dado no existe y que los moradores no conocen al destinatario; lo cual me parece sospechoso porque en el proceso seguido por unión de hecho en contra del demandado por la misma demandante, en el ha sido notificado en la misma dirección indicada párrafos anteriores, como lo demuestro con las copias xerográficas de las cédulas de notificación que se cursaron en el proceso de unión de hecho, las cuales adjunto..."; procediendo el juzgado a emitir la resolución número cinco, de fecha 22 de enero de 2020 (fs 93), disponiendo *"cumpla el auxiliar judicial Enmanuel Calderón Zárate con notificar debidamente conforme lo ordenado en la resolución cuatro expedida en autos, bajo apercibimiento de remitirse copias al órgano de control en caso de incumplimiento"*, apreciándose a fs 95 y 96 que el mencionado Auxiliar judicial

procedió a notificar la demanda, sus anexos y auto admisorio, escritos y demás resoluciones emitidas en el proceso, al demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica en la dirección indicada por la parte demandante con fecha 05 de febrero del 2020 bajo puerta, previo pre aviso dejado con fecha 04 de febrero de 2020 en el sentido que regresaría "el día 05.02.230", sin indicar la hora, "para notificarlo", habiendo dejado el pre-aviso "bajo puerta", sin haber recibido el pre -aviso persona alguna; y señalando que la vivienda es de color "melón, material noble, 2 pisos, tarrajada, puerta de fierro, ventana de fierro".

4.1.7. De conformidad con el artículo 155-E del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, la demanda, sus recaudos y el admisorio de demanda se notifican personalmente a los demandados mediante cédula, concordantemente el artículo 160 del Código Procesal Civil sobre la entrega de la cédula al interesado dispone que "Si la notificación se hace por cédula, el funcionario o empleado encargado de practicarla **entrega al interesado** copia de la cédula, haciendo constar, **con su firma**, el día y hora del acto. El original se agrega al expediente con nota de lo actuado, lugar, día y hora del acto, **suscrita por el notificador y el interesado**, salvo que éste se negare o no pudiese firmar, de lo cual se dejará constancia". Asimismo el artículo 161 del Código Procesal acotado dispone: "Entrega de la cédula a persona distinta: Si el notificador no encontrara a la persona a quien va a notificar la resolución que admite la demanda, le dejará aviso para que espere el día indicado en éste con el objeto de notificarlo. Si tampoco lo hallara en la nueva fecha, se entregará la cédula a la persona capaz que se encuentre en la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio, procediendo en la forma dispuesta en el artículo 160. Si no pudiera entregarla, la adherirá en la puerta de acceso correspondiente a los lugares citado o la dejará debajo de la puerta, según sea el caso. Es norma se aplica a la notificación de las resoluciones a que se refiere el artículo 459°" (la que declara la rebeldía, la que declara saneado el proceso, las que citen a audiencia, la citación para sentencia, la sentencia misma y las que requieran su cumplimiento).

4.1.8. En el presente caso, si bien en el preaviso de fs 95 y en la cédula de notificación de fs 96 (N° 521-2020-JM-CI), el Auxiliar notificador no especifica la causa del porqué no pudo entregar la cédula dirigida al codemandado Ytalo Malpica Malpica, con la demanda sus recaudos y el auto admisorio, en forma personal, y a fs 161 consta en la fotocopia del DNI de este codemandado que domicilia "Av. República del Perú 369 - Aguas Verdes - Zarumilla - Tumbes", resulta evidente de lo actuado en el proceso a fs 152 y 53 (pre aviso de notificación de fecha 02 de



agosto de 2010 y diligenciamiento de cédula de notificación N° 1112-2021-JR-CI de fecha 03 de agosto de 2021 dejada "bajo puerta"), que la sentencia de primera instancia (resolución número once), de fecha 22 de julio del 2021, fue notificada a éste mismo codemandado por cédula física en Av. Panamericana Norte s/n, frente a la Institución Educativa San Agustín - Zarumilla - Tumbes y que precisamente merced a dicha notificación tomó conocimiento normal y cierto de la resolución notificada (sentencia de primera instancia) y por ello procedió a interponer su recurso de apelación correinte a fs 169 a 178, dentro del plazo de ley, motivo del grado; dejando en evidencia con este proceder, que efectivamente las notificaciones efectuadas en el proceso, en la citada dirección, si han logrado su finalidad de poner en conocimiento de esta parte codemandada el contenido de las resoluciones, especialmente de la sentencia, ya que este apelante no expone ni demuestra que "circunstancialmente" haya tomado conocimiento de tal resolución principal que puso fin a la instancia; convalidándose así plenamente los actos de notificación realizados en el proceso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 172, primer párrafo, del Código Procesal Civil, por haber procedido este demandado poniendo de manifiesto haber tomado conocimiento oportuno del contenido de la resolución (sentencia); ergo la nulidad propuesta por codemandado Ytalo Malpica Malpica deviene en infundada; consecuentemente corresponde proseguirse con el análisis de los demás puntos centrales del grado.

#### **4.2. DOCTRINA BÁSICA SOBRE LAS CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS POR LA ACCIONANTE.**

Se advierte de autos que doña Corina Mercedes Pariñas Bravo interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra el contrato de compraventa celebrado entre los codemandados Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. e Ytalo Antonio Malpica Malpica con fecha 24 de febrero de 2015, sobre el predio inscrito en la Partida electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, contenido en la Escritura Pública N° 1791 del la misma fecha otorgada ante el Notario Público de Lima Ricardo Fernandini Barrera, por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres reguladas en los incisos 1, 4 y 8 del Código Civil respectivamente.

**a) La causal de falta de manifestación de voluntad del agente:** Se produce en esencia cuando el acto jurídico cuestionado adolece del consentimiento real de la parte afectada que



demanda la nulidad, no obstante ser indispensable para su validez que lo hubiere brindado tanto en la negociación como en la celebración del acto jurídico; ya que ninguno de los suscribientes tiene atribuciones para representarla en el negocio jurídico, ni para disponer de sus bienes, derechos e intereses.

El inciso 1 del artículo 219 del Código Civil establece que el negocio jurídico es nulo cuando no está presente el componente volitivo. Desde una perspectiva teórica, la ausencia de manifestación de voluntad supone la *“imposibilidad de referir o imputar eficazmente dicha manifestación a su pretendido autor (sujeto o parte)”*, y acoge además los siguientes supuestos de configuración:

**-Incapacidad natural.-** Es la situación en la que un sujeto se encuentra, independientemente de su edad, provocada por una causa permanente o transitoria, como enfermedad mental, vicio o factor parecido, que la impide querer y entender lo que hace, y por ello la voluntad de la persona con incapacidad natural no puede crear consecuencias jurídicas sanas. Aquí se puede hablar de los casos practicados en estado de inconsciencia o perturbación mental pasajera (como la hipnosis, el sonambulismo o la embriaguez o enfermedad excluyentes de discernimiento).

**-Declaración no seria.-** Se trata de declaraciones que no tienen efectos vinculantes, debido a que el agente no desea vincularse jurídicamente, lo cual resulta notorio y evidente dentro del contexto en el cual se dan. Tales declaraciones son realizadas como broma, o por fingimiento escénico (por ejemplo con fines teatrales), o con propósito didáctico (de explicación), y otros casos semejantes. En todos estos casos existe una discrepancia consciente entre la voluntad interna y la voluntad declarada y por lo tanto el negocio jurídico es nulo, aunque un sector de la doctrina continental lo considere un supuesto de inexistencia o irrelevancia.

**-Falsificación de firma y documento.-** En ambos casos, la declaración no se puede referir al sujeto al cual parece referida, como autor de esta. Es decir, la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto al cual se atribuye la misma.

**-Violencia física.-** Se trata de un hecho realizado por el otro sujeto (o parte) de la relación jurídica o por un tercero que da lugar a una declaración no querida por el agente. La doctrina es unánime en señalar que este tipo de violencia excluye la *voluntad* de la *manifestación* y por lo

tanto es una causal de falta de esta voluntad, siendo aplicable al inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, pues provoca la nulidad y no la anulabilidad del negocio.

**-Error en la declaración.**- Llamado también error obstativo, es aquél que consiste en un *lapsus linguae*. Es una discrepancia inconsciente entre la voluntad declarada y la voluntad interna del sujeto. Aquí, aun cuando hay una voluntad de declarar, falta una verdadera voluntad declarada.

La doctrina considera que en este caso, el negocio jurídico también es nulo; sin embargo, como nuestro código civil ha asimilado el error en la declaración al error dirimente o error vicio, o sea, aquél ha sido incluido en la regulación del error vicio, el cual es inherente a la formación de la voluntad, estableciendo como sanción la anulabilidad, no podemos incluir dentro de esta primera causal de nulidad al error en la declaración, aun cuando es la sanción que le correspondería en sentido estricto.

En la **Casación 3254-2012 Lima** se indicó lo siguiente: “(...) Se tiene por falta de manifestación de voluntad: **i)** Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración carece de existencia jurídica; **ii)** Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto; **iii)** Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negocial, esto es: a) Cuando no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses; b) En caso de que la misma no demuestre la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado, además, c) En caso que exista disenso entre las partes; y **iv)** Cuando la manifestación de voluntad ha sido exteriorizada por la presión física ejercida sobre el sujeto. (...)”

**b) La causal de fin ilícito del acto jurídico:** Se da cuando la finalidad de la celebración del negocio jurídico cuestionado con nulidad radica en un propósito contrario al ordenamiento jurídico.

El fin o causa del acto jurídico es el único elemento, que cuenta con dos aspectos: uno objetivo y otro subjetivo. Desde un punto de vista objetivo la causa será la función jurídica en base a la función social razonable y digna que desempeña el acto jurídico celebrado; y desde el punto de vista subjetivo la causa será el propósito práctico de las partes integrado por los móviles comunes y determinantes para la celebración del acto jurídico concreto; con lo cual, para determinar la nulidad del acto jurídico por la ilicitud del fin, no se debe tomar en cuenta el

aspecto objetivo del acto (porque siempre todo acto jurídico persigue una función jurídica y socialmente razonable de acuerdo al ordenamiento jurídico, dependiendo de cada tipo de contrato), sino el aspecto subjetivo del acto jurídico, es decir a los propósitos prácticos de las partes contratantes, integrado por los móviles comunes y determinantes que los han llevado a la celebración del acto jurídico, los mismos que deben ser contrarios no solamente al ordenamiento jurídico, sino también al orden público y las buenas costumbres. En este sentido, el fin ilícito, como causal de nulidad del acto jurídico, se configurará cuando el propósito buscado con su celebración no tiene tutela del ordenamiento jurídico, porque la intención evidenciada del o los celebrantes es contraria al ordenamiento jurídico y también al orden público y las buenas costumbres; como ocurrirá por ejemplo si dos sujetos se vinculan por un acto jurídico con la finalidad de que uno de ellos actúe como sicario de la venganza personal de la otra parte respecto de un tercero o para la disposición de bienes ajenos.

***c) La causal de ser el acto jurídico contrario a las leyes que interesan el orden público y las buenas costumbres regulada en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil:***

Llamada también nulidad virtual, acontece cuando los contratantes con su proceder actúan vulnerando normas vigentes de orden público y concomitantemente contra las adecuadas costumbres aceptadas socialmente para la pacífica y justa convivencia social.

El **orden público** y las **buenas costumbres** se conciben como la antítesis de la libertad contractual. Un contrato (o acto jurídico) siempre debe estar de acuerdo con el orden público y las buenas costumbres, lo que suele denominarse «civismo contractual», que representa una exigencia de validez absolutamente general, el “mínimo de conformidad social” exigido a todos los contratantes. El artículo 219 inciso 8, concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, en términos generales, constituye un límite a la autonomía privada en dos de sus manifestaciones: la libertad de contratar (decidir si se contrata o no) y la libertad de configuración interna o libertad contractual (contenido del acto o negocio jurídico).

El "**orden público**" es la situación de normal funcionamiento de las instituciones públicas y privadas, en las que las autoridades ejercen sus atribuciones propias y las personas **ejercen pacíficamente sus derechos y libertades**. Está estrechamente relacionado con el concepto legitimidad en el ejercicio del poder político y el consenso social. El orden público nos remite a las normas de carácter imperativo.

De acuerdo con Casación 1657-2006 Lima, por ejemplo vender por segunda vez un inmueble afecta el **orden público**, concepto que equipara al de **normas imperativas**. Aquí la Sala Civil

Permanente de la Corte Suprema señala que el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil se remite al artículo V del Título Preliminar del Código, debido a que se sanciona con nulidad los actos jurídicos contrarios al orden público o las buenas costumbres, entendiéndose como aquel conjunto de normas positivas absolutamente obligatorias, donde no cabe transigencia ni tolerancia, por afectar principios fundamentales de la sociedad o las garantías de su existencia. Es por esto que es forzoso concluir que toda conducta que incurre en un ilícito penal afecta el orden público. Concluyen en ese caso concreto que se había configurado la causal prevista en el artículo 219 inciso 8 del Código Civil, por lo que declaró nulo el acto jurídico celebrado, pues con el referido acto se vende un bien ajeno. De esta manera declaró fundado el recurso de casación.

El Tribunal Andino de Justicia, en el **Proceso 4-IP-8810**, por su parte señala que el orden público se refiere al Estado, a la cosa pública. Este orden es el imperio de la ley de la tranquilidad ciudadana que debe garantizar el Estado. En tal sentido el "orden público" fue definido por Hauriou como el "orden material y exterior considerado como estado de hecho opuesto al desorden; como estado de paz opuesto al estado de `perturbación". Son actos contra el orden público, por ejemplo, los que atentan contra la seguridad jurídica, los que afectan el normal funcionamiento de los servicios públicos, los tumultos y disturbios públicos, pillaje, el vandalismo, la subversión, la apología de la violencia, los atentados contra la salubridad pública y, en general, **los que alteran la paz pública o la convivencia social**. En consecuencia, un signo denominativo o figurativo cuyo efecto en el público pueda ser el de estimular este tipo de actos, no podrá ser admitido como marca.

### **Las buenas costumbres**

El adjetivo calificativo "buenas" que se antepone a la palabra "costumbres" es la evidencia dramática de la penetración de la moral en el Derecho y, específicamente, en el Derecho consuetudinario. Perteneciendo el calificativo "buenas" a la moral, la noción de "buenas costumbres" **responde a la exigencia del respeto debido a las reglas morales de convivencia social (especialmente al principio respeto y de no hacer daño a los demás y no abusar del derecho que se tiene)**. La apreciación que califica como buena o como mala a la costumbre es una tarea puramente axiológica. Empero en este campo una misma valoración puede ir cambiando su signo de positivo a negativo, o viceversa, según las épocas y lugares; así

se acepta que los usos, costumbres y hábitos que hoy son considerados como deshonestos, indecorosos y atentatorios contra el honor y la reputación de la persona, mañana pueden ser calificados no solo de morales, sino hasta de necesarios e inexcusables. (Torres Vásquez). Nuestro Código Civil dentro de sus normas también se refiere a las buenas costumbres en los artículos 6, 96, 104, 120, 515, 738, 1913, 2049, 2050 y 2104. (Rubio Correa).

Las "buenas costumbres" son aquellas que en un lugar y en un momento determinado, reflejan una adecuación entre la actuación individual o colectiva y la moral.

El Tribunal Andino de Justicia, en el **Proceso 4-IP-88**, sostiene que por **buenas costumbres**: Debe entenderse la conformidad de la conducta con la moral aceptada o predominante según el lugar y la época. Suele tener esta expresión un sentido ético general y no propiamente comercial, y se la refiere, entre otras, a **conductas que chocan con la moral social** (tales como la prostitución, el proxenetismo, la vagancia, los juegos prohibidos, **las conductas ilícitas en general** (que comprenden los actos ilícitos civiles). Un signo de cualquier tipo denominativo o figurativo, que pueda extenderse como apología o simple propaganda de esta clase de conductas, será entonces irregistrable como marca.

Asimismo, en el **Proceso 30-IP-96**, ha precisado que el término **buenas costumbres** no puede ser confundido con la "**costumbre como fuente del derecho**" nacida de la práctica social ni, de manera particular, con la costumbre mercantil, la cual tiene esencial importancia dentro del ámbito del Derecho Comercial dado su característico dinamismo y constante evolución; muestra de esa importancia constituye el reconocimiento hecho por las leyes mercantiles al otorgar a la costumbre valor como fuente del derecho, equiparándola incluso a la propia ley, dentro de determinados parámetros. Pero no puede hablarse en el mismo sentido cuando la ley se refiere a las "buenas costumbres" consideradas como la "conformidad que debe existir entre los actos humanos y los principios de la moral".

No objetamos que el sustrato común entre la buena costumbre y la costumbre jurídica resida en la habitualidad de ambas; pero mientras la primera se ciñe a los valores morales, la segunda es un tipo de norma jurídica, calificación que no ostenta la primera, por cuanto una presupone la estructura de poder que la hace obligatoria y la otra no. Aceptar lo contrario haría difícil la explicación acerca de cómo es que la costumbre jurídica (que ya tiene el juicio de valor de

la *opinio iuris necessitatis*, vale decir, que ya fue entendida como buena y justa dentro de su entorno social) sea calificada nuevamente como buena. (Espinoza Espinoza, 2015, p. 369).

Las **buenas costumbres** involucran penetración de la moral al derecho y la sujeción de las conductas humanas a esta en un momento histórico determinado. Es decir, constituyen reglas de conducta cambiantes a lo largo del tiempo, pero que sirven para determinar la validez o no un acto jurídico en determinado momento y lugar.

#### **4.3. SOBRE LA PRUEBA DE LA EXISTENCIA DE LAS CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS CON LA DEMANDA:**

**4.3.1.** La actora sustenta la demanda de nulidad del acto jurídico de compra venta, del inmueble lote N° 5 de la Mz. A - Distrito de Aguas Verdes - Provincia de Zarumilla (hoy República del Perú N° 371 - Aguas Verdes - provincia de Zarumilla- Tumbes), celebrado entre ambos codemandados mediante Escritura Pública de fecha 24 de febrero de 2015, inscrito en la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes, en el hecho de que fue **conviviente** con el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, con quien mantuvo una **unión de hecho legítima** (entiéndase amparada por el ordenamiento jurídico) entre el año 2005 aproximadamente y el 31 de julio del año 2013, reconocida mediante sentencia firme con calidad de cosa juzgada (resolución número treinta y cuatro), de fecha 05 de octubre del 2017, emitida por el Juzgado Mixto de la provincia de Zarumilla en el Expediente Judicial N° 182-2014-0-2602-JM-FC-01, seguido contra su mencionado ex conviviente sobre **declaración judicial de unión de hecho**; y que dentro la vigencia de esa unión de hecho adquirieron el inmueble materia de litis, teniendo la condición de bien social sujeto a la sociedad de gananciales; pero que no obstante ello el inmueble fue vendido unilateralmente por su ex conviviente a la Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., **sin su consentimiento**; cuando no lo podía hacer porque es ella es copropietaria del inmueble, por pertenecer a la sociedad de gananciales, encontrándose así afectado el acto jurídico de compraventa con las causales de nulidad reguladas en los incisos 1, 4 y 8 del artículo 2019 del Código Civil.

4.3.2. Al respecto a fs 36 corre el asiento de inscripción C00002 de la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, que acredita que el inmueble materia de litis fue adquirido por don Ýtalo Malpica Malpica de su anterior propietaria doña Julia Estela Girón Zelada mediante compra venta por la suma de US\$ 50,000.00 dólares americanos según Escritura Pública de fecha 15 de enero del año 2007 otorgada ante la Notaria Pública Virginia Davis Garrido en la ciudad de Tumbes, y lo adquirió sin reserva alguna sobre si se trataba de un bien propio en el modo de ley; asimismo a fs 43 a 50 corre copia certificada de la sentencia (resolución número treinta y cuatro), de fecha 05 de octubre de 2017, emitida por el Juzgado Mixto de la provincia de Zarumilla en el Expediente N° 182-2014-0-2602-JM-FC-01, seguido por Corina Mercedes Pariñas Bravo contra Ytalo Antonio Malpica Malpica sobre declaración judicial de unión de hecho, que resuelve: "(...) **FALLA: DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA ...; en consecuencia, DECLARO EL RECONOCIMIENTO JUDICIAL DE LA UNIÓN DE HECHO HABIDA ENTRE DOÑA CORINA MERCEDES PARIÑAS BRAVO Y DON ITALO ANTONIO MALPICA MALPICA, INICIADA EN EL AÑO DOS MIL CINCO APROXIMADAMENTE, HASTA EL TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL TRECE, HABIENDOSE ADQUIRIDO DURANTE ESE PERIODO EL INMUEBLE UBICADO EN LA REPÚBLICA DEL PERÚ 371 DEL DISTRITO DE AGUAS VERDES, INSCRITO EN LA PARTIDA 11001132; SOBRE EL CUAL TIENE DERECHO LA ACTORA, EN CONCURRENCIA CON EL DEMANDADO (...)**". Sentencia ésta declarada consentida y firme mediante resolución número treinta y seis de fecha 22 de enero de 2018 obrante a fs 51, por el mencionado Juzgado Civil (antes Juzgado Mixto de Zarumilla).

Consecuentemente, se encuentra acreditado en autos que el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, sub litis, desde mucho antes de la fecha de celebración del acto jurídico cuestionado con nulidad con la demanda, es un bien social perteneciente a la unión de hecho que existió entre la accionante Corina Mercedes Pariñas Bravo y el codemandado Ýtalo Antonio Malpica Malpica, en mérito a la **sociedad de gananciales** similar a la del matrimonio que originó dicha unión de hecho, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5° de la Carta Fundamental ("La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable) y los artículos 301 y siguientes del Código Civil ("En el régimen de la sociedad de gananciales puede haber bienes propios y comunes de cada cónyuge y bienes de la sociedad", Art. 307 C.C. "Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de



los cónyuges adquiriera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor. También tienen la calidad de sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"; art. 326 C.C.: "La unión de hecho, voluntaria realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, **originan una sociedad de bienes que se sujetan al régimen de sociedad de gananciales**, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos (...); y no corriendo en autos medio probatorio alguno que evidencie que dicha sociedad de gananciales se hubiera **liquidado** conforme a ley (con repartición equitativa de los bienes sociales), y que por lo tanto sobre el referido inmueble materia de litis aún existe sin duda un **estado de copropiedad** que no se ha dividido ni partido con arreglo a ley, donde la demandante aún mantiene **acciones y derechos**, que tienen protección constitucional regulada en el artículo 70° de la Constitución del Estado, que dispone "**El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privársele de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio**"; se concluye que tales "acciones y derechos" de la actora no se han transmitido a ningún tercero; pues, no corre medio probatorio alguno en autos que la titular hubiere dispuesto de ellos mediante la celebración de un concreto acto jurídico con los requisitos de ley; más aún si constituyen derechos fundamentales de propiedad que no pueden quedar vaciados de contenido por voluntad de terceros, respecto a quienes tampoco obra medio probatorio alguno de que actuaron en la negociación y celebración del acto jurídico cuestionado investidos con las expresas facultades de representación y de disposición por parte de la titular de los derechos o por la Ley, para la válida disposición de sus acciones y derechos mediante la celebración de la compraventa objeto de nulidad de la demanda.

**4.3.3.** Que, si bien en autos a fs 39, del asiento de inscripción registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, aparece publicitándose que el inmueble social sub litis "*fue transferido en propiedad a favor de la Persona Jurídica Comercializadora de Productos Textiles S.A., identificada con RUC N° 20123337906,*

...en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, Ytalo Antonio Malpica Malpica, por el precio de US\$ 300,000.00 (trescientos mil con 00/100 dólares americanos), cancelados en su totalidad. Así consta en la Escritura Pública N° 1791, de fecha 24/2/2015 extendida ante la Notario Público de Lima Ricardo Fernandini Barrera (...)", en la realidad, por lo que se tiene expuesto precedentemente, no ha ocurrido así, y dicho contrato **solo revela que se han transferido las acciones y derechos ideales pertenecientes al codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica sobre el indicado inmueble, a favor de la codemandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A.**, ya que no se advierte de lo actuado que hubiera medio probatorio alguno para invalidar el acto jurídico sobre los derechos ideales que si correspondían al ex conviviente de la demandante Malpica Malpica; de tal manera que **existe a la fecha una COPROPIEDAD indivisa entre la empresa Comercializadora Productos Textiles S.A. y la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo, sobre el predio materia de litis, pendiente de división y partición, en la medida que la sociedad de gananciales que existió entre ésta última y su ex conviviente codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica concluyo el 13 de julio del año 2013, conforme a la sentencia firme, con calidad de cosa juzgada, dictada en el Expediente Judicial N° 182-2014-0-2602-JM-FC-01 sobre Declaración Judicial de Unión de Hecho con su ex conviviente** y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 326, tercer párrafo del Código Civil, que establece: "(...) *La unión de hecho termina por ...mutuo acuerdo o decisión unilateral (...)*" de los convivientes; y así se encuentra declarado en la acotada resolución judicial.

4.3.4. Lo analizado precedentemente, guarda armonía además con los precedentes vinculantes contenidos en el VIII Pleno Casatorio Civil, publicado en separata especial en el diario oficial El Peruano de fecha 22 de setiembre de 2020, aplicable por extensión a las uniones de hecho legítimas como la que tuvieron la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo con el codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, que regula las controversias derivadas de la disposición de los bienes sociales por uno de los cónyuges, especialmente con las reglas jurídicas vinculantes a), b) y c) sobre la aplicabilidad supletoria de las normas reguladoras de la copropiedad cuando se ha dispuesto de un bien social y de los documentos personales de cada cónyuge o conviviente no conste esta condición de sus relaciones personales (que es el caso del codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica como es de verse de la copia de su DNI obrante a fs 161, donde aparece su estado civil "S" -soltero), las cuales establecen lo siguiente:

"(...) SEGUNDO: Asimismo, se declara que constituyen **PRECEDENTES VINCULANTES LOS SIGUIENTES**: En los casos en los que los jueces de la República adviertan que un solo cónyuge, sin la intervención del otro, dispone de bienes sociales que pertenecen a la sociedad de gananciales, deberán tener presente lo siguiente:

a) El derecho de propiedad es un derecho humano de primera generación y por tanto la protección de este derecho exige que se desestime de cualquier conducta o artificio con la que se pretenda desconocerlo, afectando los derechos patrimoniales de una de las partes en el dominio de un bien que les pertenezca en su condición de cónyuge.

**b) Las normas que se aplican para la co-propiedad de los bienes, resultan ser aplicables supletoriamente cuando se trata de la disposición indebida de los derechos que son inherentes a la sociedad de gananciales en la institución matrimonial, aun cuando existiendo este vínculo, los documentos personales de cada cónyuge no hagan constar esta condición de sus relaciones matrimoniales.**

c) Las reglas de tutela del derecho de propiedad deben estar esencialmente orientadas a impedir en todos los casos el ejercicio abusivo de los derechos inmobiliarios de uno de los cónyuges, cuyo comportamiento a su sola iniciativa se impulse para tratar de disponer de los bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales.

d) La actuación conjunta a que se refiere el artículo 315º del Código Civil, constituye la regla para los actos de disposición de bienes sociales.

e) Para disponer de los bienes sociales, se requiere que en el acto de disposición intervengan ambos cónyuges por mandato expreso del artículo 315º del Código Civil, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. Por ello, el acto de disposición de un bien social realizado por uno solo de los cónyuges, sin la intervención del otro, es nulo por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el inciso 8) del artículo 219º del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código.

g) Cualquiera de los cónyuges puede reivindicar el bien que pertenece a la sociedad de gananciales, en el caso de que no solo de ellos hubiera dispuesto de la propiedad en común

**4.3.5.** Si bien en la sentencia del VIII Pleno Casatorio Civil el Supremo Tribunal, en el numeral II "E" de la parte considerativa, se refiere a **la situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por un solo cónyuge**, en los términos siguientes:

*(...) E. La situación del tercero adquirente respecto del acto de disposición realizado por un solo cónyuge*

*Debe prestarse atención ahora a la situación de los terceros adquirentes a título oneroso de buena fe pública registral.*

*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 en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenida en la adquisición non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás.*

*Cabe señalar que de conformidad con lo preceptuado por el artículo 269° del Código Civil, concordante con el artículo 270° del mismo cuerpo de leyes, la prueba del matrimonio la constituye la copia certificada de la partida del registro del estado civil, o en su caso con cualquier otro medio que pruebe su existencia.*

*En ese sentido, la profesora Olga Castro Pérez - Treviño, señala: «Ante la imposibilidad de presentar la copia certificada de la partida del Registro de Estado Civil, por pérdida o falta del registro o del acta correspondiente la norma autoriza a probar la celebración del acto jurídico matrimonial por otro medio, pero tal actuación de pruebas podrá llevarse adelante siempre y cuando previamente se acredite la imposibilidad de obtener la prueba ordinaria de matrimonio por falta o pérdida del registro o del acta requisitos exigidos por la ley .*

*Como puede advertirse, el fundamento de dicho principio 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 buena fe pública registral. Ello significa que la pretensión de nulidad del 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 intervino.*

*Se tiene, entonces, que el sistema jurídico peruano claramente ha optado por la protección al tercero adquirente de buena fe, negando el carácter absoluto de la regla *nemo plus iuris* 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 (...).*

Sin embargo, dicha *ratio decidendi* el Supremo Tribunal no la convirtió en "precedente vinculante", manteniéndola solo con carácter de persuasiva, y la Superior Sala no la comparte porque tal análisis jurídico se ha realizado solo desde el plano de la Ley ordinaria (sólo desde el Código Civil), chocando frontalmente contra lo dispuesto en el artículo 70° de la Constitución del Estado en cuanto el constituyente ordena: **"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A NADIE PUEDE PRIVARSE DE SU PROPIEDAD, sino exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley (...)"**; y en el presente caso no existe ley alguna que hubiera dispuesto la expropiación del inmueble sub litis perteneciente a la sociedad de gananciales de la unión de hecho que mantuvieron la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo e Ytalo Antonio Malpica Malpica; por lo que resulta bastante claro que es deber ineludible del Estado - Poder Judicial en este caso garantizar el derecho constitucional de propiedad de la accionante en los términos establecidos por la Carta Fundamental, en aplicación de la jerarquía normativa contenida en el artículo 51° de la Constitución ("*La Constitución prevalece sobre toda norma legal ...*") y en aplicación del artículo 138°, según párrafo, de la misma Constitución Política del Perú ("*En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera*"); también porque la errónea publicidad del registro obedece a la mala fe del cónyuge o conviviente que finalmente despoja y dispone indebidamente de la propiedad de su consorte o conviviente, quien efectuó la inscripción en el Registro. Y, por otro lado, no es posible admitir en Derecho que un

acto jurídico declarado nulo desde su origen, violatorio del derecho fundamental de propiedad, continúe desplegando eficacia en favor de tercero, en pro del "tráfico patrimonial" (decidido y consumado de facto unilateralmente por quien no era dueño de la totalidad del bien), que no tiene jerarquía constitucional y por tanto no puede imponerse vaciando de contenido al derecho fundamental de propiedad. En este caso, la Sala se inclina, acorde con el principio de eficacia jurídica directa de la Ley de Leyes, por aplicar las disposiciones preferentes de la Constitución Política del Perú en comento.

**4.3.6.** Siendo las cosas así, resulta evidente que el acto jurídico cuestionado con la demanda (el contrato de compraventa celebrado entre la empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. y el codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica mediante Escritura Pública N° 1791, de fecha 24 de febrero de 2015, ante el Notario de Lima Ricardo Fernandini Barrera), **adolece de nulidad absoluta solo en parte, respecto a la disposición de las acciones y derechos correspondientes a la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo**, en razón a que ni la mencionada empresa, como tampoco el entonces vendedor y ahora codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, tuvieron las atribuciones de representación y disposición de la titular (demandante), para disponer válidamente de sus acciones y derechos, por lo que los mismos aún mantiene sobre el inmueble; derechos concernientes a su propiedad, de naturaleza constitucional, que a pesar de la existencia de dicha Escritura Pública, y la data que contiene este documento notarial, no han sido vaciados de contenido y permanecen vigentes, mereciendo la protección del Estado - Poder Judicial con arreglo a lo dispuesto en el artículo 70° de la Constitución del Estado.

Y se trata de un acto nulo parcialmente, por efectivamente **no contener la manifestación de la copropietaria demandante**, por no haber intervenido en forma alguna en la celebración del acto cuestionado, y, por lo tanto, por haber abusado su ex conviviente Ytalo Antonio Malpica Malpica de las atribuciones que le confería la ley y de las facultades que le conferían sus acciones y derechos subjetivos sobre la copropiedad que mantenía sobre el 50% del inmueble sub litis; configurándose de esta manera la causal de nulidad prevista en el artículo 219 inciso 1 del Código Civil, de falta de manifestación de voluntad del agente.

Por otro lado, teniendo en cuenta, que Ytalo Antonio Malpica Malpica con la suscripción de la citada Escritura Pública N° 1791, de fecha 24 de febrero de 2015, intenta disponer indebidamente del 50% de las acciones y derechos de la demandante que mantiene sobre el inmueble social materia de litis, es decir, intenta **disponer abusivamente de derechos y bienes**



**ajenos**, de propiedad de la demandante, sin tener atribuciones legales para ello, resulta claro que parte del acto jurídico impugnado con nulidad tiene una finalidad ilícita: la disposición indebida de derechos y bienes de terceros, sin tener la representación ni las facultades legales para ello, contra las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres, toda vez que para la disposición de los bienes sociales de la unión de hecho que mantenían Ytalo Antonio Malpica Malpica con la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 315 y 326 del Código Civil, era condición *sine qua nom* (*entiéndase condición ineludible*) la intervención en el respectivo acto jurídico de ambos convivientes, o de uno solo pero investido con el correspondiente poder de representación y de disposición de los derechos otorgado por el otro conviviente que no interviene personalmente en el negocio jurídico; habiendo actuado el codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica con ánimo de lucro y sin el menor respeto y pudor, para percibir la abultada suma de dinero pagado por los derechos ajenos de propiedad de la demandante (US\$ 150,000.00 dólares americanos), configurándose asimismo, de esta manera, la causal de nulidad del acto jurídico por la celebración de un acto jurídico contrario a las leyes que interesan el orden público y las buenas costumbres, prevista en el artículo 219 inciso 8 concordante con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; ya que ni la Constitución ni el Código Civil autorizan a un conviviente, parte de una unión de hecho legítima, como la comentada, para que disponga a voluntad y arbitrariamente de los bienes de la sociedad de gananciales; y si lo hace, con un adquirente de buena fe, dispone bien solo de las acciones y derechos que le corresponden de manera personal, pero sin afectar las acciones y derechos que le corresponden al otro conviviente de la unión de hecho.

Consecuentemente, el acto jurídico cuestionado con la demanda, adolece indiscutiblemente de nulidad parcial y no total como ha sancionado el A quo en la sentencia recurrida.

#### **4.4. REVISIÓN DE LA SENTENCIA RECURRIDA.**

Estando a lo discernido por la Sala a lo largo de la presente resolución, se establece que la sentencia recurrida, en el extremo impugnado (que no comprende el pronunciamiento recaído sobre la pretensión de indemnización de daños y perjuicios por no haber sido materia de impugnación por ninguna de las partes), no se encuentra ajustada al mérito del proceso, a la Constitución y a la Ley, mereciendo revocarse a fin de resolver lo pertinente, con costas y costos; pronunciamiento que no incluye mandato de desocupación y entrega del inmueble a la demandante, por existir a la fecha entre la accionante y la empresa demandada una copropiedad, ello de conformidad con los artículo 969 (*"hay copropiedad cuando un bien*



*pertenece por cuotas ideales a dos más personas"), 973 ("Administración de hecho del bien común: Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. en este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Su servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el Juez y observando el trámite de los incidentes"), y 974 ("Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observando las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes") del Código Civil; en razón además a que no es materia del presente proceso resolver el uso del bien común por los copropietarios.*

#### **QUINTO.- EVALUACIÓN DE LOS AGRAVIOS ALEGADOS POR LOS APELANTES:**

**5.1.** No resultan de recibo los agravios y argumentos expresados por el apelante Ytalo Antonio Malpica Malpica, por no haber tenido en cuenta lo analizado por la Sala. Además no es cierto que la accionante hubiera sustentado su pretensión en copias simples de documentos y no hubiera desarrollado las causales de nulidad invocadas, como lo tiene expuesto la Sala, que en todo caso esto es una cuestión de Derecho que de oficio ha resuelto la Sala en aplicación del principio *Iura Novita Curia: El Tribunal Conoce el Derecho* y lo aplica de oficio a la causa, sin necesidad que sea invocado por las partes del proceso, acorde a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

**5.2.** Tampoco son atendibles los agravios y argumentos expresados por la apelante Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., no solamente por no haber tenido en cuenta lo analizado por la Sala, sino además por lo siguiente:

**a) La empresa alega:** *"La apelada contiene error de hecho y Derecho. Resulta incongruente, respecto a la empresa, al considerar los fundamentos de hecho de la demanda en los numerales 1 al 6, hechos y fundamento jurídico que no corresponde a su parte, debido a que viene de una demanda de unión de hecho entre la demandante y el demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, del cual la empresa no es parte tuvo conocimiento, pues de acuerdo a la copia literal que obra en autos y se adjunta al presente recurso no existe anotación de la demanda de unión de hecho sobre el inmueble materia de litis, y que los actos que realizó el comprador fue basado en el principio de buena fe pública registral, tipificada en el artículo 2014 del Código Civil, que determina que el*

*tercero que de buena fe pública adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para hacerlo (véase copia literal de la PE 11001132 a la fecha de la venta del inmueble al comprador, aparece como único propietario, estado civil soltero) es de esta forma que el comprador adquiere el inmueble, en razón de lo glosado mantiene su adquisición una vez inscrito, aunque después se anule, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro como es el caso, si se tiene presente que por versión de la demandante y de las pruebas que se adjunta, la sentencia de unión de hecho fue del 5 de septiembre de 2017, y posterior inscripción en el registro de personas naturales - Zona Registral de Piura. Como puede comprobarse que dicho acto fue realizado dos años después de la fecha de la compra venta".*

Al respecto, la pretensión de declaración judicial de unión de hecho, es una que busca la emisión de una sentencia declarativa (y no constitutiva) de una situación de hecho, que generó con arreglo a ley los consecuentes derechos subjetivos para las partes procesales convivientes, de manera concomitante e inherente a la existencia de la situación de hecho que el órgano jurisdiccional civil declara y reconoce. Y, si tales derechos inherentes son de rango constitucional, como ocurre con el derecho de propiedad en el caso de la pretensión de la accionante, éstos reciben la protección que les confiere el artículo 70° de la Carta Fundamental del Estado; de tal manera que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 51° ("*La Constitución prevalece sobre toda norma legal ...*") y 138° segundo párrafo ("*...En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera ...*") de la Constitución, cuando el Juez advierta en el proceso una incompatibilidad entre una norma de rango constitucional y una de rango legal (rango de ley), por el principio de eficacia jurídica directa de la Carta Fundamental, siempre preferirá aplicar al caso concreto la disposición constitucional.

De manera que, siendo la unión de hecho legítima y el derecho de propiedad derechos fundamentales, de rango constitucional, y encontrándose acreditado en el proceso que la titular demandante no ha dispuesto de su derecho de dominio con el acto jurídico materia de nulidad con la demanda, ni con ningún otro acto jurídico en que hubiera dispuesto de su derecho privado de propiedad, no cabe tener por vaciado de contenido dicho derecho fundamental por acto privado de terceros (los codemandados), quienes en la celebración del acto jurídico materia de nulidad no tuvieron la representación y ni el otorgamiento de poder expreso con facultades de disposición del derecho por parte de la titular, por lo tanto, no se puede tener por bien vendido el bien inmueble materia de demanda, pues, en el Estado Constitucional de Derecho vigente en el país, tal acto jurídico de disposición, con las deficiencias de validez establecidas en la

compraventa materia de demanda, es nulo e ineficaz respecto a la titular del derecho fundamental de propiedad demandante.

Por otro lado, si bien no se puede desconocer que el artículo 2014 del Código Civil establece:

*"Principio de buen fe pública registral: 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, 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";* no es menos cierto que estas disposiciones del Derecho

Común provienen tal cual del Código Civil de 1936 y responden a la existencia del modelo de **Estado de Derecho** (distinto al modelo de Estado Constitucional de Derecho que actualmente y desde la Constitución derogada de 1979 se encuentra vigente en el Perú), donde la máxima expresión del poder público, de la Nación, era el del Poder Legislativo, y en ese modelo de Estado ya superado, sobre la Ley ordinaria no existía otro poder contralor; y así, tal y como consta en la Ley ordinaria artículo 2014 del Código Civil, durante la vigencia de la Código Civil de 1936 e incluso durante algún tiempo después de entrado en vigencia el Código Civil de 1984, se aplicaron los alcances de dicha fórmula legal en el país, aceptándose de manera injusta e ilegal que terceros, sin intervención del titular del derecho subjetivo, dispusieran indebidamente de la propiedad privada de las personas. Empero con el fortalecimiento del Estado Constitucional de Derecho en el Perú, lo dispuesto de manera clara y contundente en el artículo 70° de la Carta Magna y sobre todo por la acción del Tribunal Constitucional en el país, lo dispuesto en la Constitución Política del Perú prevalece en el Perú y se fortalece no solamente el ejercicio de las atribuciones el control de constitucionalidad de las leyes (concentrado y difuso), sino incluso se ha fortalecido el control de convencionalidad (la primacía de la vigencia del Derecho supra nacional ratificado por el Perú en materia de derechos humanos y fundamentales), y además la aplicación directa de la Constitución por el principio de eficacia jurídica directa de la Carta Fundamental del Estado; de tal manera que hoy por hoy ninguna norma jurídica de rango legal y de inferior jerarquía jurídica puede estar y tener efectos jurídicos por encima y/o más allá de los límites establecidos por la Constitución del Estado; y en el presente caso, claramente, lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil (ley ordinaria) resulta incompatible con lo dispuesto en el artículo 70° de la Carta Magna, para el amparo de la pretensión de la demandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. respecto a los derechos de propiedad que corresponden a la accionante, porque transgrede el marco de protección constitucional respecto

al derecho subjetivo de propiedad de la peruana demandante, que como se tiene analizado up supra resulta inviolable. Por lo tanto, la disposición constitucional tiene preferente aplicación por sobre lo que dispone la ley ordinaria (Código Civil). Además porque las anotaciones registrales no son constitutivas de derechos, y no son obligatorias en el país para los ciudadanos sino voluntarias, y su finalidad es meramente publicitaria; más de ninguna manera convalidan la violación de derechos fundamentales si la propia Constitución no lo admite, como ocurre en el presente caso. No obstante la Sala si aplica en favor de la empresa codemandada los efectos del artículo 2014 del Código Civil en relación a las acciones y derechos de propiedad del codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica sobre el inmueble social que le fueron transferidos. Ergo, carece de sustento lo alegado por esta impugnante.

**b) La empresa apelante alega:** *"Por otro lado se tiene que el artículo 2013 del Código Civil que consagra el principio de legitimidad, que determina que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique, es del caso que a la fecha de adquisición del inmueble inscrito en la partida electrónica 11001132, de propiedad del vendedor Antonio Malpica Malpica, aparece como titular del inmueble en calidad de soltero, no existiendo otro documento registral que desvirtúe la buena fe en que actuó el comprador para adquirir dicho inmueble".*

Sobre este argumento, nuevamente, las inscripciones registrales no son camisas de fuerza que justifiquen la violación de la Constitución del Estado y de cualquiera de los derechos fundamentales que reconoce, como resulta ser el derecho de propiedad.

Además el artículo 2013 del Código Civil establece: *"Principio de legitimación: El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, **mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme... La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes"** (texto modificado por Ley N° 30313 publicada el 26 de marzo del 2015).* Bien entendida esta fórmula legal, quiere decir que los asientos registrales y sus efectos consecuentes no son absolutos sino relativos, y se producen en tanto no sean rectificadas en sede administrativa registral o en **sede jurisdiccional** mediante resolución judicial o laudo arbitral firme. Además, que no importa el tiempo de vigencia de los asientos registrales, toda vez que los mismos **no convalidan los actos jurídicos que sean NULOS o ANULABLES con arreglo a las disposiciones vigentes,** de donde claramente se infiere que los derechos adquiridos al amparo del registro, como consecuencia de la declaratoria

de nulidad absoluta o anulabilidad (nulidad relativa) del acto jurídico, no son tampoco absolutos e inamovibles como sostiene la empresa apelante, por lo tanto, deviene también en carente de sustento este argumento de la empresa apelante.

### III.- DECISIÓN DE SALA:

Por las consideraciones anotadas la Superior Sala Civil **DECIDE**:

(1ro) Declarar **INFUNDADA** la nulidad de actuados solicitada por el codemandado Ytalo Antonio Malpica Malpica, a fs 169 - 178, con su recurso de apelación.

(2do) **REVOCAR** la parte resolutive de la sentencia recurrida (resolución número once), de fecha veintidós de julio de dos mil veintiuno, emitida por al Juzgado Civil Permanente de la provincia de Zarumilla a fs 134 - 146, en cuanto declara fundada la demanda interpuesta por doña Corina Mercedes Pariñas contra Ytalo Antonio Malpica Malpica y la empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. sobre nulidad de acto jurídico y declara la nulidad del contrato de compraventa celebrado por ambos demandados sobre el lote N° 5 de la Mz. "A", hoy Av. República del Perú N° 371 (antes s/n) - Zona Comercial Aguas Verdes - distrito de Aguas Verdes - Provincia de Zarumilla, departamento (Región) de Tumbes, que contiene la Escritura Pública N° 1791 de fecha 24 de febrero de 2015, pasada ante el Notario Público de Lima Dr. Ricardo Fernandini Becerra; en cuanto declara nula la Escritura Pública N° 1791 de fecha 24 de febrero de 2015 que contiene el acto jurídico nulo; y en cuanto declara nulo los asientos registrales contenidos en la Partida Electrónica N° 11001132 relacionados con el contrato de compraventa contenidos en la Escritura Pública N° 1791 de fecha 24 de febrero de 2015, la inscripción de hipoteca y cancelación de hipoteca; y en cuanto requiere a la demandada Empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. para que en ejecución de sentencia y dentro del plazo de cinco días hábiles desocupe y entregue a la demandante el inmueble (bien social) materia del presente proceso; y supliendo la revocada declara **FUNDADA EN PARTE** la referida demanda, en consecuencia, declara **NULO** el acto jurídico de compraventa celebrado entre los codemandados Ytalo Antonio Malpica Malpica con la empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A., con fecha 24 de febrero del 2015, **respecto a las acciones y derechos de la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo sobre el 50% del terreno Lote N° 5 de la Manzana "A", s/n, Zona Comercial de Aguas Verdes, distrito de Aguas Verdes, provincia**

de Zarumilla, departamento (Región ) de Tumbes, hoy Avenida República del Perú N° 371, inscrito en la Partida Electrónica N° 110011132 del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes; subsistiendo la validez de dicho acto jurídico en lo concerniente a la compraventa del 50% de los derechos y acciones del vendedor demandado Ytalo Antonio Malpica Malpica sobre el mencionado terreno transferidos a la codemandada empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A.; declara **NULA** también en parte la Escritura Pública N° 1791, de fecha 24 de febrero de 2015, otorgada por los codemandados ante el Notario Público de Lima Dr. Ricardo Fernandini Becerra, respecto a la compraventa **las acciones y derechos de la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo sobre el 50% del terreno Lote N° 5 de la Manzana "A", s/n, Zona Comercial de Aguas Verdes, distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento (Región ) de Tumbes**, hoy Avenida República del Perú N° 371, inscrito en la Partida Electrónica N° 110011132 del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes, quedando subsistente en lo demás que contiene; y **NULO** el asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes, corriente a fs 15 y 39, **en el extremo que comprende la transferencia del inmueble allí inscrito a favor de la persona jurídica Comercializadora de Productos Textiles S.A., incluyendo implícitamente el 50% de las acciones y derechos de la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo respecto al 50% del terreno Lote N° 5 de la Manzana "A", s/n, Zona Comercial de Aguas Verdes, distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento (Región ) de Tumbes, hoy Avenida República del Perú N° 371 (vale decir el 100% del inmueble)**; quedando vigente dicha inscripción registral solo por la transferencia a la empresa Comercializadora de Productos Textiles S.A. del 50% de las acciones y derechos que sobre el citado inmueble tenía el vendedor Ytalo Antonio Malpica Malpica, por efecto de la sociedad de gananciales que mantenía con la demandante, ya concluida, existiendo por tanto a la fecha una **copropiedad** entre la mencionada empresa y la demandante Corina Mercedes Pariñas Bravo; **CURSESE PARTES JUDICIALES** para la inscripción de lo resuelto en la presente sentencia en la Partida Electrónica N° 11001132 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes, comunicándose además lo resuelto al Notario Público de Lima Ricrdo Fernandini Becerra para los fines de ley; e **IMPROCEDENTE** ordenar a la empresa emplazada la restitución del inmueble materia de demanda a la accionante; con costas y costos.

**(2do)** La venida en grado queda vigente en lo demás que contiene y no ha sido objeto de recurso impugnatorio.



**(3ro) Notifíquese** a las partes procesales y devuélvase al juzgado de origen para cumplimiento.

Actuó como ponente el señor Juez Superior Percy Elmer León Dios.-

**SS:**

**LEÓN DIOS**

FERNÁNDEZ CHUQUILIN

ESPÍRITU CATAÑO